

Lanzarote 2001

Análisis de la evolución reciente de la edificación y el turismo

Luis Díaz Fera, urbanista

Miguel Ángel Martín Rosa, sociólogo

Nicolás Laiz Herreras, economista

Febrero 2001

Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote

www.cabildo.com

Lanzarote 2001

Análisis de la evolución reciente de la edificación y el turismo.

Luis Díaz Feria, urbanista.

Miguel Angel Martín Rosa, sociólogo.

Nicolás Laiz Herrerias, economista.

Índice

0. Conclusiones.	pág 4
1. Antecedentes.	pág 11
2. Proceso administrativo de un expediente turístico.	pág 13
La Ley de Turismo.	
Evolución de los expedientes.	
Las diferentes fuentes.	
Propuesta.	
3. Las plazas turísticas. Elaboración de series históricas.	pág 17
Algoritmo de plazas alojativas.	
Cuadro de resultados.	
4. Las plazas turísticas. Elaboración de series anticipadas.	pág 21
Los proyectos de ejecución.	
Estimación de futuro a corto plazo.	
Gráfico resumen de la evolución del parque alojativo.	
5. La presión edificatoria turística.	pág 27
El consumo de territorio.	
Presión edificatoria sobre el territorio.	
Presión edificatoria sobre la población anfitriona.	
6. Escenarios de futuro.	pág 31
Aplicación del algoritmo en la exploración de escenarios.	
Escenario 'moratoria'.	
Escenario tendencial.	
Escenario de calidad.	
Algunos puntos presentes en el debate público.	
El caso particular de los campos de golf.	
La experiencia del golf en Baleares.	
La experiencia en Andalucía.	
Aplicación a Lanzarote.	
7. La Reserva de Inversiones de Canarias (RIC).	pág 40
Presión inmobiliaria de la RIC	
Crecimiento económico de Lanzarote.	
Reorientación de la RIC.	

Anexo 1: Estadísticas de proyectos de ejecución del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Anexo 2: La edificación no turística (viviendas).

0. Conclusiones.

La medición de plazas alojativas y la obtención de datos relativos al sector turístico.

Los datos disponibles hasta la fecha relativos al parque alojativo de Canarias, así como otros datos de interés como puedan ser la ocupación o la estancia media en los establecimientos turísticos, no ofrecen garantías suficientes para deducir de ellos series históricas que permitan análisis y prospecciones con un grado de error suficientemente bajo. Dada la importancia del sector turístico en el tejido socio-económico de Canarias, se resalta la necesidad urgente de **elaborar anualmente censos directos de plazas alojativas en todas las islas, así como de mejorar las técnicas de medición de la ocupación y de la estancia media.**

Ante la falta de mejores datos, la medición histórica anterior a 2001 hay que abordarla mediante una **fórmula indirecta de cálculo**. Su exactitud se irá ajustando en la medida en que se vayan conociendo los resultados censales año tras año.

La ‘moratoria’ y el crecimiento inmobiliario reciente.

El estudio comparativo entre las cuatro islas que disponen de un parque alojativo de cierta entidad (Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife), relativo tanto a la evolución de la inversión turística como a la inversión no turística, refleja en primer lugar, que el componente fundamental de la inversión inmobiliaria (80%) lo constituyen las promociones no turísticas, especialmente viviendas. En segundo lugar, hay que concluir que el altísimo ritmo de inversión inmobiliaria (turístico y residencial) común a todo el archipiélago viene **incentivado fundamentalmente por la Reserva de Inversiones de Canarias.**

La reflexión sobre la necesidad de adoptar medidas conducentes a programar equilibradamente el desarrollo inmobiliario turístico **está hoy presente en el debate público de todo el archipiélago.** En este sentido, **la ‘moratoria insular’ supone una ventaja sustancial para la sociedad lanzaroteña en la definición de herramientas de programación territorial.**

La experiencia de la ‘moratoria insular’ de Lanzarote presenta sus luces y sus sombras, que pudieran servir al contexto general del archipiélago para aproximarse a sus aciertos y para eludir sus problemas.

Han transcurrido tres años desde la primera presentación de la ‘moratoria insular’. Aunque es poco tiempo para obtener conclusiones definitivas, ya se pueden presentar algunos avances. Quizá el más importante sea que **el grueso de las plazas previstas para el ‘decenio moratoria’ (1997-2007) se incorporarán al mercado durante el periodo 2000-2002**, por lo que para no sobrepasar el límite decenal, se deberá producir una estabilización de la edificación turística durante el quinquenio siguiente.

Efectivamente, cualquier modificación de planeamiento, como es la ‘moratoria insular’, supone un sobreimpulso inicial de la edificación (el promotor intenta cubrirse frente a un déficit de aprovechamiento). En este sentido, el documento *Estrategia L+B*,

impulsor de la ‘moratoria’, ya preveía un mayor ritmo edificatorio en el primer quinquenio que iba disminuyendo progresivamente a lo largo del segundo quinquenio.

Sin embargo, entre las fases de proyecto y de edificación, **la industria turística ha concentrado en cinco años** (aproximadamente 1997-2002) **la programación estimada para diez**, con lo que, **aunque la isla está en disposición de verificar con bastante aproximación el cumplimiento del límite decenal, no se ha alcanzado en cambio el ‘ritmo tranquilo’ de edificación que también se pretendía**, pudiendo estimarse que, en relación a la previsión inicial, se ha producido una aceleración edificatoria estimable en un margen de 2.000-3.000 plazas, concentradas en el primer quinquenio.

Este sobreritmo de los primeros años del decenio programado hace que las acciones encaminadas a garantizar el cumplimiento de la ‘moratoria insular’, impliquen especialmente la **vigilancia de la legalidad de las licencias** que se concedan en los próximos años, así como en la **revisión selectiva de las licencias concedidas** desde la aprobación inicial de la ‘moratoria’.

Sin duda, tanto la pérdida de la programación quinquenal ocurrida durante la negociación de las condiciones de la ‘moratoria’ con los agentes económicos, como la propia tramitación de la ‘moratoria’, prolongada durante dos años, han contribuido a consolidar este escenario, al que no son ajenos entorpecimientos jurídicos y políticos.

La ‘moratoria regional’ (Decreto 4/2001), al permitir indiscriminadamente la edificación de hoteles de cuatro y cinco estrellas, **no define ningún objetivo de programación de la edificación turística**. En todo caso, el articulado del Decreto 4/2001 no añade ni elimina nada, en lo referente a la programación de plazas alojativas en Lanzarote, a lo establecido en la ‘moratoria insular’. El debate regional sobre este asunto no está ni mucho menos cerrado, en la medida en que un amplio sector socio-político de las islas entiende la necesidad de mejorar los contenidos del decreto publicado.

La presión edificatoria turística sobre el territorio y sobre la sociedad anfitriona

Tanto Lanzarote como Fuerteventura consumen una cantidad muy alta de territorio con fines edificatorios, producto de la especialización económico-turística de ambas islas. En estas dos islas el turismo valora primordialmente la calidad del paisaje abierto, por lo que el equilibrio entre territorio urbanizado y territorio natural resulta de gran importancia. Se plantea, por tanto, el problema que deberá abordar el planeamiento insular y local en estas dos islas, **procurando disminuir el consumo de suelo hacia porcentajes en torno a 1,5 m²/m²**, al tiempo que se preserva un cierto ‘estilo’ de ocupación en las zonas turísticas y en los núcleos tradicionales. Para resolver este aspecto contradictorio es obvio que no basta con la técnica urbanística convencional. Se precisan **medidas que proporcionen el techo máximo alojativo a la extensión territorial de cada isla**.

También hay que llamar la atención sobre la **tendencia a incrementar el ratio de ocupación de suelo en Lanzarote**, mientras tiende levemente a disminuir en Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife.

Además de la incidencia de la actividad turística sobre el territorio, interesa también valorar el ‘peso’ que ejerce el turismo sobre la población anfitriona, abordando este análisis mediante la definición de dos conceptos socio-económicos, el ‘**factor de presencia**’, o relación entre las plazas alojativas del mercado insular y la población total residente, y el ‘**factor de dedicación a la actividad turística**’, o relación entre las plazas alojativas del mercado insular y la población activa residente.

Aceptando que no es posible alterar en el corto plazo (2002) ni el factor de dedicación ni el factor de presencia, también se puede calcular cuál es la demanda demográfica que hace viable la incorporación al mercado de las plazas alojativas previstas.

	plazas 1999 algoritmo	población 1999	población activa 1999	factor de presencia plazas/hab 1999	factor de dedicación plaz/hab. act. 1999	plazas 2002 estimación	demanda demográfica 2002
	a	b	c = 0,6*b	d = a/b	e = a/c	f	g = f/d
Lanzarote	55.888	90.375	54.225	0,62	1,03	68.793	109.195
Fuerteventura	41.381	53.903	32.342	0,76	1,28	57.782	68.788
Gran Canaria	99.335	728.391	437.034	0,14	0,23	111.187	794.193
Tenerife	139.248	692.366	415.419	0,20	0,33	-	-

Fuentes: ISTAC, COAC. Elaboración propia.

El factor de dedicación que presentan tanto Lanzarote como Fuerteventura, refleja la enorme **dependencia de la economía de estas dos islas respecto del sector turístico**.

Al propio tiempo, la lectura de este índice denota que los servicios prestados al turismo en estas dos islas están, muy probablemente, al límite de la mínima calidad: para obtener esta media, puesto que no toda la población activa presta directamente servicios al turismo, se puede estimar que los trabajadores relacionados directamente con el turismo tienen una **dedicación personal en torno a 2 turistas por trabajador**.

También es preocupante en Lanzarote y en Fuerteventura el resultado del factor de presencia, entendiéndose que **por encima de un valor de 0,50 surgen tensiones de difícil asimilación por parte de la sociedad anfitriona**.

En ninguna de las tres islas en las que se ha estimado la demanda demográfica se puede alcanzar los niveles de población que precisa el turismo en 2002 mediante crecimiento natural de la población actual, por lo que **la industria turística tendrá que recurrir a solicitar un contingente muy importante de inmigrantes cualificados**.

Escenario ‘moratoria’, escenario tendencial y escenario de calidad.

El **escenario moratoria** recoge la hipótesis de que se confirme la aplicación de la contención decenal prevista en la ‘moratoria’. La mayoría de las plazas previstas en la programación aparecen en el mercado en el bienio 2000-2002, haciendo caer la ocupación hasta un 70%. La estabilización del quinquenio siguiente permite recuperar hacia el final del periodo los niveles de ocupación que tienen los establecimientos turísticos de la isla en la actualidad.

Mucho más arriesgado es el panorama de la industria turística insular para un **escenario tendencial** en el que se sobrepasasen las cifras programadas en la 'moratoria'. La hipótesis de que llegasen al mercado todas las plazas que han solicitado su calificación ante la Consejería de Turismo, conduce a que la baja ocupación se prolongue durante todo el decenio.

De la lectura de los dos escenarios anteriores se deduce que es indispensable la aplicación urgente y decidida de medidas que garanticen el límite edificatorio previsto en la 'moratoria'. De no ser así, se está poniendo en riesgo el futuro de la industria turística lanzaroteña. A este respecto se hace preciso recalcar que **la concesión de licencias irregulares en el contexto de la 'moratoria' supone no sólo una decisión ilegal e irresponsable, sino, además, un ataque directo a la economía de cada uno de los establecimientos turísticos y hosteleros que operan en este momento en Lanzarote.**

También cabe plantear la hipótesis de **un escenario de calidad** para el medio plazo. Si bien los programas de calidad que conducen a este escenario no están concretamente formulados, sí se puede aproximar el entorno en el que se mueven las variables de afluencia, ocupación y estancia media en esta hipótesis, partiendo de varios supuestos fácilmente relacionables con la realidad actual del turismo en la isla:

- a medio plazo se conseguiría atraer a la isla un cierto número de turistas de calidad, mediante un proceso de sustitución paulatina de pequeños porcentajes de turistas estándar, con lo que la afluencia anual se podría estabilizar en el medio plazo en torno a los **2 millones de turistas al año**;
- la tendencia en la estancia media del turista de calidad es menor que la del turista de masas. Sin embargo, se puede aceptar la hipótesis de que en el proceso de implantación de programas de calidad, la **estancia media global no cayese por debajo de 8 días**;
- finalmente, se estima una **ocupación media del 80 %**, entendiendo que por debajo de esta cifra la fragilidad negociadora de los establecimientos insulares frente a los *tour* operadores impediría por sí misma la aplicación del programa de calidad que fuese.

Introducidos estos parámetros en el algoritmo con el que se viene trabajando, se llega a la conclusión que la progresiva implantación de programas de calidad, con independencia de su formulación concreta, necesita estar acompañada por medidas que incentiven una **reducción del parque alojativo, tendente a estabilizarse en el medio plazo alrededor de las 55.000-60.000 plazas alojativas.**

Sin una política de reducción de plazas tendente hacia esa cifra, la discusión de políticas de calidad turística se torna verdaderamente difícil, en la medida en que un número de plazas significativamente mayor conlleva la **necesidad de recurrir a aumentar la afluencia** (o a rentabilizar ocupaciones más bajas), sin poder segmentar el tipo de turista que se recibe.

El futuro del turismo en un escenario de calidad.

Desde la perspectiva de un futuro escenario de calidad, procede analizar los contenidos de un cierto mensaje presente hoy en el debate social de Lanzarote, según el cual la cualificación del turismo insular debiera encaminarse hacia la **implantación de instalaciones turísticas complementarias** del tipo campos de golf, puertos deportivos, o grandes parques temáticos.

La clave que singulariza a Lanzarote frente a otros destinos alternativos es la definitiva originalidad de sus paisajes. Por una parte, su paisaje natural, compuesto por un litoral poco colonizado, con concentración de puertos en los abrigos marinos naturales, al que se suma un extraordinario manto de lavas recientes. Y, quizá más importante si cabe, el paisaje agrícola, expresión de la bellísima manera en que el ingenio de la sociedad insular ha resuelto la dificultad de obtener fruto de la aridez de sus tierras.

Por lo tanto, atendiendo sobre todo el punto de vista del visitante, los campos de golf, puertos deportivos o grandes parques suponen una **vulgarización y pérdida de valor del paisaje actual en la medida en que se homogeneiza la percepción de Lanzarote** con la de una infinidad de otros destinos alternativos.

Al propio tiempo, es muy dudosa la capacidad de estas instalaciones para atraer hacia la isla un número significativo de turistas de calidad, presentando un **balance negativo entre los objetivos pretendidos y el ingente consumo de territorio.** A la vista de la formulación concreta de estas iniciativas en el contexto actual, se debe llamar la atención sobre el hecho de que este tipo de instalaciones generalmente se proyectan como justificación para **urbanizar terrenos de bajo coste económico y altísimo coste ambiental.**

Sobre la Reserva de Inversiones de Canarias

La tasa de crecimiento del PIB en los últimos 4 años (12% anual) **no consigue ser financiada con los recursos empresariales** insulares. A medio plazo, la repercusión para la sociedad insular se traduce en una pérdida progresiva de patrimonio, y por lo tanto de rentas insulares, **definiendo para la generación venidera un horizonte de asalariados de patrimonio ajeno.**

En la práctica, **el resultado más común de la aplicación de la RIC es convertir en promotor inmobiliario** a cualquier comerciante, profesional o empresario, que normalmente operan en otros sectores de actividad.

La aplicación de **la RIC tiene que ser compatible con la estrategia global de ordenación del territorio y del turismo.** En este sentido, los **vectores fundamentales de reorientación** del ahorro RIC, serían:

- **Incentivar la rehabilitación y la reutilización de inmuebles. Es decir, se debe preferir la inversión en activos usados.**

- **El plazo de materialización no debe ser tan corto que implique el endeudamiento de las empresas para poder incorporar un activo (especialmente para pequeñas empresas, comerciantes y profesionales).**
- **La inversión en formación profesional directamente relacionada con la actividad económica de las islas debe tener la misma consideración que la inversión en activos fijos.**

La falta de objetivos de inversión alternativos al inmobiliario, para el pequeño ahorro, podría ser resuelta mediante la formulación, tanto por el Gobierno de Canarias como por los Cabildos Insulares, de **proyectos preferentes de inversión colectiva de los fondos de la RIC, procurando la aplicación de la reserva empresarial a proyectos de infraestructura turística y social** que por su dimensión no fuesen fácilmente abordables en exclusiva ni por la administración insular ni por los propios empresarios, y alcanzando también el objetivo de **canalizar dentro del territorio insular el propio ahorro de la isla.**

La **rentabilidad fundamental de la inversión RIC es la rentabilidad fiscal.** A esta rentabilidad inicial, en el caso de invertir en un proyecto colectivo, se añade el ahorro que supone para cualquier pequeño empresario en costes de gestión, asesoramiento, tiempo, etc., no tener que abordar por su cuenta una inversión inmobiliaria que muchas veces escapa al control de su capacidad y experiencia. Contabilizadas estas dos rentabilidades, **probablemente la atracción del pequeño ahorro no precise de una gran rentabilidad financiera**, tal y como ha ocurrido en otros lugares, sino que más bien dependa de otros factores menos tangibles.

Recomendaciones finales

En base a las conclusiones alcanzadas, se recomienda, para Lanzarote:

1. **El seguimiento continuo de las licencias de establecimientos turísticos.**
2. **El seguimiento continuo de los proyectos de ejecución visados en la isla.**
3. **Trasladar el ‘conocimiento turístico’ de cada isla a un sistema de información geográfico. Los datos obtenidos en cada anualidad debieran ser interpretados por observatorios insulares con criterios homogéneos para todas las islas.**
4. **Revisar el techo global alojativo a la baja.**
5. **Fomentar la sustitución de instalaciones turísticas obsoletas.**
6. **Revisar el planeamiento incrementando la densidad especialmente en las áreas residenciales periféricas a las poblaciones del interior, aunque sin llegar a perder el modelo de establecimiento histórico.**
7. **Explorar incentivos a la reducción de plazas alojativas.**

- 8. Programar la edificación de segunda residencia.**
- 9. La emisión, por parte del Cabildo Insular, de bonos u obligaciones destinadas a financiar operaciones de gran calado estratégico, como puede ser la adquisición de derechos edificatorios turísticos o la adquisición de bienes de incontestable valor patrimonial.**
- 10. La preparación de sociedades de capital mixto para el desarrollo de proyectos en los que se obtiene como rentabilidad añadida a la fiscal, una rentabilidad de uso o incluso de propiedad compartida, como puedan ser un Liceo de la Música o la rehabilitación de Puerto Naos.**
- 11. La formación de sociedades de capital mixto para el desarrollo de proyectos en los que se busca la rentabilidad mediante la adecuada prestación de un servicio. Se sugiere, como proyecto ejemplo, la implantación de un tranvía urbano moderno o metro ligero en Arrecife y sus inmediaciones.**

Se desaconseja:

- 1. La implantación de campos de golf, excepto si se ubican en zonas ya urbanizadas y van acompañados de desprogramación de plazas alojativas y residenciales.**
- 2. La implantación de instalaciones turísticas con alto consumo de territorio, como puertos deportivos o parques temáticos, excepto si se ubican en zonas degradadas que impliquen su rehabilitación (por ejemplo Puerto Naos).**

1. Antecedentes.

Los primeros antecedentes a este informe se sitúan en la aprobación del Plan Insular de Ordenación del Territorio (PIOT) de Lanzarote en 1991 y en la declaración de la isla como Reserva de Biosfera en 1993.

Además de estructurar una contención generalizada de la promoción inmobiliaria-turística y de la edificación en suelo rústico, el PIOT de 1991 introducía como importante novedad en la programación territorial de la isla el **concepto del techo alojativo**, reduciendo a 95.000 plazas la cifra planificada para toda la isla hasta ese momento, que se acercaba a las 250.000.

	Lanzarote	Fuerteventura	Gran Canaria	Tenerife
Techo alojativo según planeamiento vigente	95.437	408.861	297.215	495.395

Fuente: Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

Por otra parte, la declaración de Lanzarote como Reserva de Biosfera por la UNESCO suponía un cierto reconocimiento a una evolución social, económica y territorial equilibrada de la isla. Esta declaración también implicaba la **incorporación de las estrategias del desarrollo sostenible** al futuro de la acción insular en su sentido más amplio.

Durante el período 1990-1995 Lanzarote vive una crisis relativa del mercado turístico, con una alta ocupación pero con precios mediocres. De ahí que la contención programada por el PIOT de 1991 se asuma paulatinamente sin grandes controversias, hecho que se ve facilitado por la ausencia de una presión inversora que hiciera aflorar tensiones socio-urbanísticas en el seno de la sociedad insular. En cambio, los mecanismos de desarrollo de la Reserva de Biosfera no se terminan de poner en acción por ser aparentemente innecesarios.

A largo del año 1996 se remonta rápidamente la crisis. Lanzarote despierta de la relativa ‘tranquilidad’ del lustro anterior, manifestándose en la sociedad insular una **generalizada preocupación por el resurgimiento de tensiones sociales** y económicas no deseadas y ya experimentadas negativamente durante el *boom* inmobiliario de los años ochenta.

Por su parte el Cabildo Insular activa los cometidos institucionales de la Reserva de Biosfera, al tiempo que encomienda un estudio sobre la situación de la isla a un equipo multidisciplinar dirigido por el urbanista Fernando Prats (redactor también del PIOT de 1991). El resultado de ese estudio, que se elabora durante el segundo semestre de 1997, es un documento denominado **‘Lanzarote en la Biosfera (L+B), una estrategia hacia el desarrollo sostenible de la isla’** en el que, aplicando la Agenda Local 21, se dibujan una serie de escenarios de riesgo que se producirían como consecuencia del recalentamiento económico, al tiempo que se recomienda un paquete de acciones y de criterios de actuación para el corto y medio plazo.

Entre esa serie de 28 acciones recomendadas por el informe *Estrategia L+B* destaca, por su importancia y por la inmediatez de su puesta en marcha, una **Revisión del PIOT** cuyo objetivo principal consistía en establecer una programación de plazas turísticas

para el decenio 1997-2007. Esta revisión se conoce popularmente como ‘moratoria’ turística de Lanzarote y, aunque el término no resulte estrictamente correcto, se utilizará con frecuencia en este texto.

Efectivamente, en los primeros meses de 1998 se presenta el avance de esta Revisión del PIOT, si bien el trámite administrativo hasta su aprobación definitiva se demoró hasta junio de 2000. Sin duda esta circunstancia restó efectividad a la intención de establecer un programa ‘tranquilo’ para la promoción de inmuebles turísticos, acelerándose innecesariamente el ritmo previsto para el decenio 1997-2007, especialmente durante los años 1999 y 2000. Por otra parte, durante la tramitación de la ‘moratoria’, la idea inicial de dividir la programación decenal en dos quinquenios se vio abortada en el proceso de negociación con los agentes económicos.

A la Revisión PIOT se le superpone en enero de 2001 el **Decreto 4/2001** de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, por el que se acuerda la formulación de las directrices de ordenación general y del turismo de Canarias. Este decreto de alguna manera **extiende hacia el resto del archipiélago las reflexiones formuladas en Lanzarote durante el último decenio** sobre la necesidad de programar el ritmo de producción de plazas turísticas.

A la vista de los borradores sobre ordenación del turismo que han circulado en fechas precedentes a la publicación del Decreto 4/2001, queda claro que el debate regional sobre este asunto no está ni mucho menos cerrado, en la medida en que un amplio sector socio-político de las islas entiende la necesidad de mejorar los contenidos del decreto publicado. En todo caso, el articulado del Decreto 4/2001 no añade ni elimina nada, en lo referente a la programación de plazas alojativas, a lo establecido en la Revisión PIOT.

Transcurridos tres años desde la primera presentación de la ‘moratoria’ de Lanzarote, persisten en el debate público insular argumentos enfrentados, que van desde interrogarse acerca de la oportunidad de aquella acción o de su grado de eficacia real, hasta responsabilizar en plenitud a la propia ‘moratoria’ de toda la promoción inmobiliaria-turística ocurrida desde entonces.

En este informe se abordará la lectura de los datos disponibles con dos objetivos. Por una parte, se intentará arrojar alguna luz sobre la continua aportación de cifras dispares con las que se alimenta el debate público y, por otra, se tratará de responder a algunas preguntas que también se formulan públicamente con asiduidad: ¿Qué enseña la experiencia de estos tres últimos años? ¿Ha sido eficaz la ‘moratoria’? ¿Hasta que punto es la ‘moratoria’ responsable de la presión socio-urbanística que soporta la isla? ¿Hay otros factores de presión inversora? ¿Cuál es la situación comparativa entre Lanzarote y las demás islas Canarias? ¿Está planteando problemas la presión sobre la segunda residencia? ¿Cuál es la perspectiva a corto y medio plazo? ¿Qué medidas urbanísticas y políticas cabe adoptar?

2. Proceso administrativo de un expediente turístico.

Con frecuencia se difunden en artículos de prensa o en informes técnicos resultados muy dispares sobre la oferta alojativa existente en Canarias. Todos ellos se desarrollan según los datos suministrados por alguna ‘fuente fidedigna’.

Como se verá más adelante, en el análisis de las fuentes estadísticas disponibles, la contabilización de plazas alojativas puede llegar a ofrecer valores muy distintos según la fuente de información en la que se apoya. Generalmente esta disparidad de resultados no obedece tanto a errores en las fuentes (que también los hay) como al uso de una fuente estadística inadecuada para la medición que se persigue. De ahí que se necesite establecer la aptitud relativa de cada una de las fuentes y decidir cuál es la más fiable, o la más precisa, en función de los objetivos de medición que se establezcan. Por ejemplo, para el análisis histórico de las plazas alojativas posiblemente resulten interesantes los datos de una procedencia, mientras que para la prospección de futuro interesarán los de otra y, tal vez, para el análisis de la intención inversora sería más adecuado un cruce de varios datos.

Parece conveniente ofrecer una breve explicación del procedimiento administrativo global que sigue un expediente turístico desde su primera formulación hasta que las plazas alojativas que propone sean una realidad en el mercado.

La Ley de Turismo

De acuerdo con la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, " *el ejercicio de cualquier actividad turística... requerirá... la correspondiente autorización... expedida por la administración turística competente. La autorización a que este artículo se refiere será previa a la concesión de licencia de edificación... e independiente de la licencia de apertura de establecimientos...*".

Es decir, cualquier expediente relativo a plazas alojativas comienza con la solicitud ante la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias de la clasificación y autorización previa del establecimiento que se proyecta realizar. En este sentido, el dato que recoge las altas en las autorizaciones turísticas agrega indiscriminadamente todos los expedientes de clasificación que se reciben y se aprueban, sin distinguir si suponen un alojamiento nuevo en el mercado o no, y sin poder determinar si terminarán finalmente obteniendo licencia y construyéndose, para poder contabilizarse como oferta real.

Evolución de los expedientes

Efectivamente, el grueso de los expedientes que se presentan como solicitud de autorización previa ante la Consejería de Turismo procede básicamente de tres grupos:

- Un primer grupo de solicitudes lo constituyen los **proyectos básicos nuevos** de establecimientos turísticos, es decir, proyectos que no recogen ninguna cama existente, que todavía no han obtenido licencia de obras y que son, por lo tanto, la ‘primera noticia’ que se tiene sobre esas plazas alojativas.

- Un segundo grupo proviene de **proyectos básicos antiguos**, parte de los cuales obtuvo licencia de obras en su día, pero que en todo caso no se construyeron, y de ahí que precisen de su adaptación a la Ley de Turismo de 1995 para obtener su clasificación respecto a la normativa vigente, que es la que se aplicará en el momento de su apertura y su incorporación al mercado.
- Por último, un tercer conjunto de solicitudes proviene **de establecimientos existentes y activos en el mercado**, pero que por las circunstancias que fuesen nunca presentaron, o bien no obtuvieron, la clasificación y autorización previa como establecimiento turístico reglado. Es decir, están en un proceso de legalización desde el punto de vista de la reglamentación turística.

Todas estas solicitudes pasan por el filtro de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias (al menos hasta septiembre de 2000, momento en que la competencia la asumen los Cabildos Insulares), obteniendo una parte de ellas la autorización previa. Las solicitudes denegadas por no alcanzar los estándares técnicos o urbanísticos exigidos no llegarán al mercado turístico, salvo que se reciclen en el proceso, corrigiendo las deficiencias de su presentación original, con lo que se incorporarían de nuevo a alguno de los tres grupos antedichos de solicitudes.

Las solicitudes que sí obtienen la autorización previa se pueden descomponer a su vez, en virtud de los diversos caminos por los que continúan, **en otros tres grupos**:

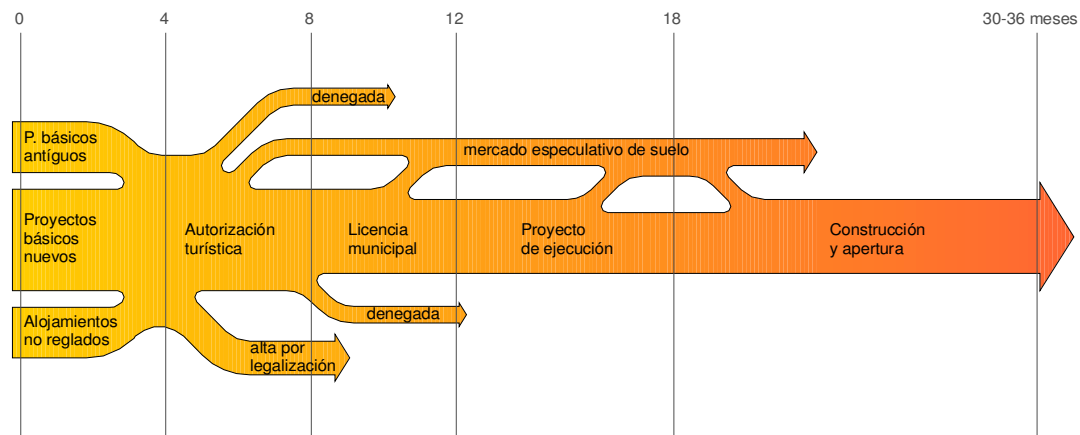
- Uno está constituido por aquellos **alojamientos existentes no reglados que iniciaron su proceso de legalización** y que terminan su andadura administrativa en la propia concesión (o no) de la clasificación y autorización turística. Estas plazas turísticas ya estaban en el mercado, por lo que su inclusión en este proceso no afecta al análisis de la inversión prevista o a la realidad de la oferta disponible en el mercado.
- Un segundo grupo de **proyectos**, procedentes en parte de proyectos básicos nuevos y en parte de proyectos básicos antiguos, **presenta su solicitud de clasificación turística y autorización previa con el único objetivo de tener sus expedientes en regla, aunque no tengan ninguna intención inversora real a corto plazo**. En general son parcelas que forman parte del *stock* de reserva de empresas inversoras en suelo o bien de empresas que actúan en el mercado inmobiliario especulativo. En todo caso estos expedientes terminan aquí (después de la autorización previa), volviendo a reciclarse probablemente como proyectos de ejecución de obra en algún momento futuro, aunque fuera del ciclo de inversión prevista a corto plazo.
- Por último, un tercer grupo de **expedientes** que obtiene la autorización turística (el que más nos interesa) **prosigue su andadura administrativa con la solicitud de licencia municipal de obras ante el ayuntamiento** correspondiente. De estos expedientes que solicitan licencia de obras, parte de ellos la obtiene y continúa sus trámites de construcción, y otra parte no la obtiene, por lo que o bien se reciclan en el proceso, subsanando las deficiencias técnicas por las que se rechazó el proyecto, y por lo tanto pasando al grueso de

los proyectos que obtienen licencia, o bien resulta normativamente imposible la concesión de esa licencia, con lo que el expediente finaliza en este punto.

Una vez obtenida la licencia municipal de obras, la evolución del proyecto puede seguir dos caminos: bien orientan un paso más hacia su realidad en el mercado mediante la redacción del proyecto de ejecución de obras, o bien pasan a engrosar el mercado de especulación del suelo pudiendo retornar al ciclo de construcción en algún momento más allá del corto plazo.

Al propio tiempo, se incorporarán al grueso de los proyectos de ejecución de obras que previsiblemente se construirán a corto plazo, expedientes que provienen de ciclos de medio plazo de ese *stock* de reserva de suelo que, como se ha visto, se iba produciendo.

Los expedientes que alcanzan el grado de evolución correspondiente a su proyecto de ejecución de obras tienen, en este estadio del proceso, una altísima probabilidad de llegar a ser una realidad construida en el corto plazo. Si bien una pequeña proporción de estos proyectos de ejecución se desvían hacia el mercado especulativo, especialmente cuando este mercado es tan potente como para pagar por anticipado a las empresas promotoras su beneficio esperado. **Se puede afirmar que el 95% de los expedientes con proyecto de ejecución visado se construirán en un plazo de 30-36 meses**, momento en que se incorporan definitivamente al mercado de plazas alojativas.



Resumen gráfico del desarrollo de un expediente turístico. Elaboración propia.

Las diferentes fuentes

Gobierno de Canarias. Consejería de Turismo.

En definitiva, si la medición se realiza a partir de los datos de los proyectos básicos, se estará bastante lejos de aproximarse a una estimación, en tiempo y en número, sobre la aparición en el mercado de nuevas plazas turísticas. Lo mismo ocurre al medir sobre datos de autorizaciones turísticas. Los resultados resultan confusos en la medida en que se incorporan a la estimación de futuro, plazas que, o bien ya están en el mercado, o bien no obtendrán licencia municipal, o bien pasarán al mercado especulativo de suelo.

Sin embargo, este dato empieza a tener alguna utilidad, al menos para **valorar el ‘empuje empresarial’ en la inversión turística.**

Ministerio de Fomento

La medición a partir de las licencias solicitadas (Ministerio de Fomento) viene asimismo gravada por el hecho de que una parte de las solicitudes no obtendrán licencia, pudiendo ser un porcentaje importante, sobre todo en momentos en que los proyectos que se presentan bordean situaciones de legalidad normativa en cuanto a estándares o a tiempos de entrada en vigor de nuevas normativas de contenido restrictivo. En todo caso, la medición en este momento constituye una herramienta de gran interés para detectar, con la mayor anticipación posible, ‘recalentamientos’ del sistema turístico, aunque sólo fuese en términos relativos.

Ayuntamientos

Obviamente, si en vez de medir las solicitudes de licencia, se miden las licencias concedidas, se estaría mucho más cerca de poder **estimar el futuro del mercado de plazas alojativas con una anticipación del orden de los dos años.** Por otro lado, la realización a tiempo de esta medición permitiría afrontar debidamente situaciones urbanísticamente irregulares de difícil solución ‘a posteriori’.

Colegio de Arquitectos

En el último intervalo de la tramitación administrativa de los expedientes turísticos se encuentran los datos relativos a los proyectos de ejecución (Colegio de Arquitectos). El grado de realización de las obras contenidas en este tipo de proyectos es muy alto, y aquellos que no llegan a realizarse, se ven compensados con la incorporación de otros que provienen de las reservas del mercado especulativo de suelo. En consecuencia, la medición de estos proyectos es **la herramienta más potente y más fiable para estimar, en tiempo y en número, la aparición de nuevas plazas en el mercado.** Esta estimación se puede realizar con una anticipación de entre un año y medio y dos años.

Propuesta

Se recomienda la realización de un trabajo estadístico que busque fórmulas de relación entre los datos que se miden en cada fase del expediente por las diferentes administraciones. En el inicio de este informe se ha intentado una aproximación a este objetivo, pero los resultados son erráticos en la medida en que no se dispone de expedientes pormenorizados en las bases de datos consultadas. Por otra parte, ninguna oficina estadística realiza un seguimiento de principio a fin de los expedientes turísticos, ni siquiera con metodología de muestreo.

3. Las plazas turísticas. Elaboración de series históricas.

La única fuente que elabora directamente una estimación sobre el número de plazas alojativas disponibles en el archipiélago es la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias. A partir de los datos que suministra, se elaboran las cifras que presenta el Instituto Canario de Estadística (ISTAC):

	1995	1996	1997	1998	1999
Lanzarote	43.659	46.703	55.672	44.285	44.840
Fuerteventura	25.393	26.925	34.278	34.296	34.383
Gran Canaria	126.625	126.179	144.638	142.856	143.085
Tenerife	117.819	117.819	116.829	116.345	114.005

Fuente: ISTAC (según datos de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias). Elaboración propia.

Desafortunadamente, la más mínima experiencia directa contradice esta serie de datos, por lo que no resulta prudente utilizarla sin una elaboración adicional. Así, por ejemplo, según esta información Tenerife habría perdido plazas paulatinamente durante los últimos cinco años, o en Lanzarote habrían ‘desaparecido’ 11.000 plazas entre los años 1997 y 1998. Tampoco parecen creíbles las estabilizaciones que presentan Fuerteventura y Gran Canaria desde el año 1997.

Aparentemente se utiliza la información de las autorizaciones de turismo para dar de alta las plazas como si realmente estuviesen en el mercado, procediéndose de cuando en cuando, y según demandas de los servicios turísticos de cada isla, a ‘ajustar’ los datos para aproximarlos a la realidad.

Efectivamente, en 1996 varios municipios de Lanzarote presentaron ante los servicios de Turismo sus propios censos solicitando la baja de un sinnúmero de complejos turísticos que, según los Ayuntamientos implicados, habrían pasado a constituir residencias permanentes.

Matizando estos datos con un análisis de las solicitudes en curso de nuevas altas turísticas, la Oficina de Turismo Interior del Cabildo Lanzarote elabora su propia serie estadística, aproximándose algo más a la realidad. Sin embargo, las imprecisiones de la medición original se suelen arrastrar a pesar de estas matizaciones.

Dada la importancia del sector turístico en el tejido socio-económico de Canarias, es obvia la **necesidad urgente de censos directos de plazas alojativas**. En la medida en que no se dispone de esos censos hasta la fecha, resulta imprescindible buscar alguna fórmula indirecta que permita ‘reconstruir’ la evolución del mercado de plazas en las islas.

Algoritmo de plazas alojativas

Se plantea por lo tanto el problema de cómo medir una serie histórica ante la falta de datos directos de suficiente fiabilidad para todo el archipiélago. Parece que la única alternativa sería recurrir a la elaboración de estas series históricas mediante un método cruzado, utilizando datos provenientes de otras fuentes que se puedan incorporar a un algoritmo de cálculo con un grado de aproximación mayor.

En este sentido, se propone la utilización del siguiente algoritmo para aproximar el cálculo del número de plazas **N** en cada isla:

$$\mathbf{N} = (\mathbf{c}_1 \times \mathbf{afl}) \times (\mathbf{c}_2 \times \mathbf{est}) / 365 \times (\mathbf{c}_3 \times \mathbf{ocup})$$

Donde:

- **afl**: mide la afluencia de pasajeros a los aeropuertos de cada isla. Esta estadística la elabora AENA subdividiendo la afluencia total en afluencia de pasajeros provenientes del extranjero, de la península y de otros destinos insulares canarios. En el algoritmo se utiliza como dato básico la afluencia de pasajeros que llegan desde el extranjero sumada a la afluencia de origen peninsular. A este dato básico se le aplica un coeficiente corrector **c₁**, que puede ser variable para cada isla, con el que se recoge el hecho de que parte de la afluencia desde el extranjero y desde la península no son personas que ocupan una plaza alojativa, y al mismo tiempo, también se considera que una parte de los desplazamientos interiores insulares supongan ocupación de plaza turística. En la medición de la afluencia se descartan las entradas por vía marítima, al ser una ínfima proporción de las entradas globales. Se considera que el coeficiente corrector recoge suficientemente estas entradas.
- **est**: mide, en número de pernотaciones, la estancia media de los turistas en cada isla. El dato se obtiene directamente mediante encuestas que se elaboran por el ISTAC en los hoteles. Por lo tanto, también sería preciso aplicar a este factor un coeficiente corrector **c₂**, modificando el dato base para recoger las diferencias de estancia media que se producen en establecimientos extrahoteleros, de los que no se dispone de series históricas.
- **ocup**: mide, en tanto por uno, el grado de ocupación media anual de las plazas turísticas disponibles en el mercado. Este cálculo se realiza dividiendo el número de pernотaciones, medidas mediante encuesta por el ISTAC, entre las plazas teóricamente disponibles que valora la estadística de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias. En el algoritmo propuesto se utiliza como dato básico la ocupación media anual de camas hoteleras, por ser el que mejor se ha medido hasta la fecha. También se aplica a este factor de la función un coeficiente corrector **c₃** que matice el hecho de que las camas extrahoteleras no tienen siempre el mismo grado de ocupación que las hoteleras.

Se presenta este algoritmo¹ con mucha prudencia, puesto que -hay que insistir de nuevo- la ausencia de series históricas censales contrastadas no permite establecer con exactitud los coeficientes correctores que se aplican a cada variable de la función y en cada isla. En cambio, sí ofrece un cierto grado adicional de fiabilidad el hecho de que los datos que se cruzan en el algoritmo provengan de diferentes fuentes, que utilizan a su vez diferentes métodos de medición.

En este momento, al menos para la isla de Lanzarote, se está elaborando un censo de las plazas disponibles en el mercado. Es de esperar que estos trabajos se repitan con la debida periodicidad en el futuro, por lo que el ajuste contrastado de los coeficientes correctores de aplicación en el algoritmo se podrá realizar con un grado de aproximación muy alto en un plazo aproximado de tres años.

Aun teniendo muy presente la necesaria prudencia respecto de los resultados del algoritmo como medidor de plazas alojativas, se estima que es una **herramienta muy útil como mecanismo de comparación de diferentes escenarios turísticos.**

Para el objeto del presente informe, no resulta tan importante la determinación exacta de las plazas disponibles, como la homogeneización de datos que permita la comparación de la trayectoria de Lanzarote en relación a las demás islas canarias que disponen de un parque turístico significativo (Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife). De ahí que se hayan elaborado las series de datos de estas cuatro islas aplicando el valor unidad a los tres coeficientes correctores, en orden a simplificar la lectura comparativa de los resultados.

¹ Entre otras posibles, este algoritmo presenta una discusión elemental: ¿por qué no utilizar como variable el número de pernoctaciones en lugar de la ocupación media, si a la postre la ocupación media se calcula indirectamente en función de las pernoctaciones? La utilización de las pernoctaciones como variable produciría una variante del algoritmo, que se formularía así:

$$N = (c_1 \times afl) \times (c_2 \times est) / (c_4 \times pernoctaciones)$$

La ventaja de esta formulación alternativa reside en que se elimina un factor dudoso, como es la contabilización de camas que realiza la Consejería de Turismo y Transportes, que afecta a la determinación de la ocupación media en el algoritmo principal propuesto. Sin embargo, puesto que el objeto del algoritmo es la preparación de series históricas, se ha preferido asignar al coeficiente **C₃** la misión de corregir las posibles inexactitudes en la ocupación media, porque los datos sobre pernoctaciones no están debidamente segregados en las estadísticas disponibles, al menos hasta la fecha y para todas las islas. Si las series históricas de pernoctaciones fuesen rescatables con amplitud temporal suficiente, se apostaría por esta formulación alternativa del algoritmo.

Cuadro de resultados.

Se presenta a continuación el cuadro de datos referidos a cada isla.²

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
LANZAROTE						
Afluencia	1.515.498	1.561.362	1.667.390	1.870.782	1.935.141	1.950.000
Estancia	10,11	9,72	9,10	8,94	8,76	8,70
Ocupación	0,837	0,801	0,811	0,892	0,831	0,810
N algoritmo	50.102	51.909	51.258	51.369	55.888	57.382
N Consejería	43.659	46.703	55.672	44.285	44.840	46.895
FUERTEVENTURA						
Afluencia	928.631	934.915	999.762	1.171.165	1.327.415	1.350.000
Estancia	11,00	11,13	10,75	10,54	10,07	9,30
Ocupación	0,875	0,857	0,854	0,865	0,885	0,760
N algoritmo	31.984	33.265	34.479	39.097	41.381	45.259
N Consejería	25.393	26.925	34.278	34.296	34.383	33.878
GRAN CANARIA						
Afluencia	3.186.333	3.216.214	3.374.214	3.654.152	3.829.568	3.930.000
Estancia	8,97	8,97	8,46	8,44	8,36	7,60
Ocupación	0,840	0,856	0,862	0,883	0,883	0,794
N algoritmo	93.221	90.291	90.728	95.692	99.335	103.060
N Consejería	126.625	126.179	144.638	142.856	143.085	141.789
TENERIFE						
Afluencia	3.945.316	3.942.702	4.154.169	4.446.282	4.699.089	4.800.000
Estancia	8,58	8,36	8,41	8,44	8,35	8,20
Ocupación	0,780	0,745	0,746	0,768	0,772	0,752
N algoritmo	118.900	121.213	128.306	134.473	139.248	143.398
N Consejería	117.819	117.819	116.829	116.345	114.005	117.489

Fuentes: Consejería de Turismo, ISTAC, AENA. Elaboración propia.

Este método indirecto mide plazas que ya están disponibles en el mercado y que, por lo tanto, producen datos de ocupación y estancia media, con independencia de si están o no regularizadas oficialmente.³ En cambio, no se pueden inferir de estos resultados opiniones sólidas respecto a la tendencia de comportamiento futuro del mercado turístico. A continuación se propondrá otro método para anticipar las plazas alojativas.

² Los datos referentes a ocupación media (tanto por uno) y estancia media (días) son los que recoge el ISTAC en sus estadísticas anuales. El dato de afluencia (sumatorio viajeros de procedencia extranjera y peninsular) lo proporciona AENA. El número de plazas alojativas (N) se recoge por partida doble, comparando el dato que suministra directamente la Consejería de Turismo y Transportes con el que se obtiene por aplicación del algoritmo antes explicado. Los datos referentes al año 2000 se han extrapolado de datos cerrados al tercer trimestre del año.

³ Al cierre de redacción de este informe, el censo directo de plazas alojativas que elabora el Cabildo Insular de Lanzarote se encuentra lo suficientemente avanzado como para poder afirmar que el número de plazas calculadas mediante el algoritmo, para esta isla, tiene un error inferior a +/- 5%.

4. Las plazas turísticas. Elaboración de series anticipadas.

Los proyectos de ejecución de obras.

Ya se apuntaba en el epígrafe correspondiente a la explicación del proceso que sigue un expediente turístico que la medición de los proyectos de ejecución resulta ser la herramienta más fiable para estimar, con un grado de anticipación de entre un año y medio y dos, la aparición de nuevas plazas en el mercado turístico.

Es decir, **si un proceso inversor inmobiliario alcanza el estadio de desarrollo correspondiente al proyecto de ejecución de obras, significa al menos tres cosas:**

- En primer lugar, normalmente conlleva que estos expedientes ya han obtenido la licencia municipal mediante la presentación de un proyecto básico.
- En segundo lugar, significa que existe una intención inversora en un futuro muy cercano, pudiéndose estimar que la construcción proyectada comenzará no mucho más allá de seis meses después del visado del proyecto de ejecución.
- Y en tercer lugar, la contabilización de proyectos de ejecución, descarta en términos generales los proyectos más especulativos cuyo destino es formar la reserva empresarial de suelo, puesto que para este fin suele ser más que suficiente la redacción de un proyecto básico y la obtención de la licencia municipal.

Por estas tres razones, el estudio de los proyectos de ejecución ofrece datos muy aproximados a la inversión real previsible a corto plazo.

Para la medición de los proyectos de ejecución de alojamientos turísticos se ha utilizado la estadística que elabora el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Debido a la división provincial de las oficinas administrativas del COAC, sólo se ha tenido acceso a los datos medidos en Lanzarote, Fuerteventura y Gran Canaria, que en cualquier caso permiten llevar a cabo un estudio comparativo de gran interés.⁴

Se presenta a continuación el cuadro resumen de resultados obtenidos a partir de las estadísticas de proyectos de ejecución visados por el COAC, tanto para alojamientos turísticos como para otras categorías.

⁴ El detalle de la estadística COAC se puede consultar en el Anexo I.

Proyectos de ejecución visados por el COAC

	1997		1998		1999		2000	
	m ² proyecto	plazas	m ² proyecto	plazas	m ² proyecto	plazas	m ² proyecto	plazas
Lanzarote								
Turismo	21.397	672	63.460	1.994	94.409	2.967	268.716	8.444
No turismo	269.411		412.591		350.053		372.683	
Fuerteventura								
Turismo	31.411	987	54.039	1.697	179.679	5.646	218.835	6.877
No turismo	223.461		344.937		347.637		940.677	
Gran Canaria								
Turismo	65.260	1.713	104.299	2.644	66.683	1.122	293.884	7.005
No turismo	1.479.083		1.880.143		1.754.126		1.462.561	

Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Elaboración propia.

Estimación de futuro a corto plazo

Las plazas que se miden mediante los proyectos de ejecución se incorporan al mercado turístico en un plazo aproximado de dos años. Se procede ahora a **comparar los resultados que se obtendrían sumando las plazas proyectadas cada año con los resultados obtenidos mediante el algoritmo para cada año anterior**, lo que permitirá estimar el margen probable de error, tanto en los cálculos realizados mediante el algoritmo como los de la propia estadística de proyectos de ejecución. Las conclusiones obtenidas corresponden únicamente a los dos últimos años, pues no se dispone de series históricas más largas.

Como ejemplo de lo que se quiere comparar, se puede afirmar que las camas que aparecen en el mercado en 1999, deberían ser las correspondientes a 1998 (según cálculo del algoritmo), incrementadas en las que se han proyectado (proyecto de ejecución) durante 1997, es decir dos años antes de su presencia real en el mercado.

La comparación de resultados, para la isla de Lanzarote es la siguiente:

Lanzarote	N algoritmo 1998	Proyectos 1997	Plazas teóricas 1999	N algoritmo 1999
	51.369 (a)	672 (b)	52.041 (a+b)	55.888

Lanzarote	N algoritmo 1999	Proyectos 1998	Plazas teóricas 2000	N algoritmo 2000
	55.888 (a)	1.813 (b)	57.701 (a+b)	57.382

Para Fuerteventura:

Fuerteventura	N algoritmo 1998	Proyectos 1997	Plazas teóricas 1999	N algoritmo 1999
	39.097 (a)	987 (b)	40.084 (a+b)	41.381

Fuerteventura	N algoritmo 1999	Proyectos 1998	Plazas teóricas 2000	N algoritmo 2000
	41.381 (a)	1.697 (b)	43.078 (a+b)	45.259

Y para Gran Canaria:

Gran Canaria	N algoritmo 1998	Proyectos 1997	Plazas teóricas 1999	N algoritmo 1999
	95.692 (a)	1.713 (b)	97.405 (a+b)	99.335

Gran Canaria	N algoritmo 1999	Proyectos 1998	Plazas teóricas 2000	N algoritmo 2000
	99.335 (a)	2.644 (b)	101.979 (a+b)	103.060

La diferencia de estimaciones para estos años se mantiene en general por debajo del 5%, con un máximo del 6,9% para Lanzarote 1999, y un mínimo del 0,8% para Lanzarote 2000.

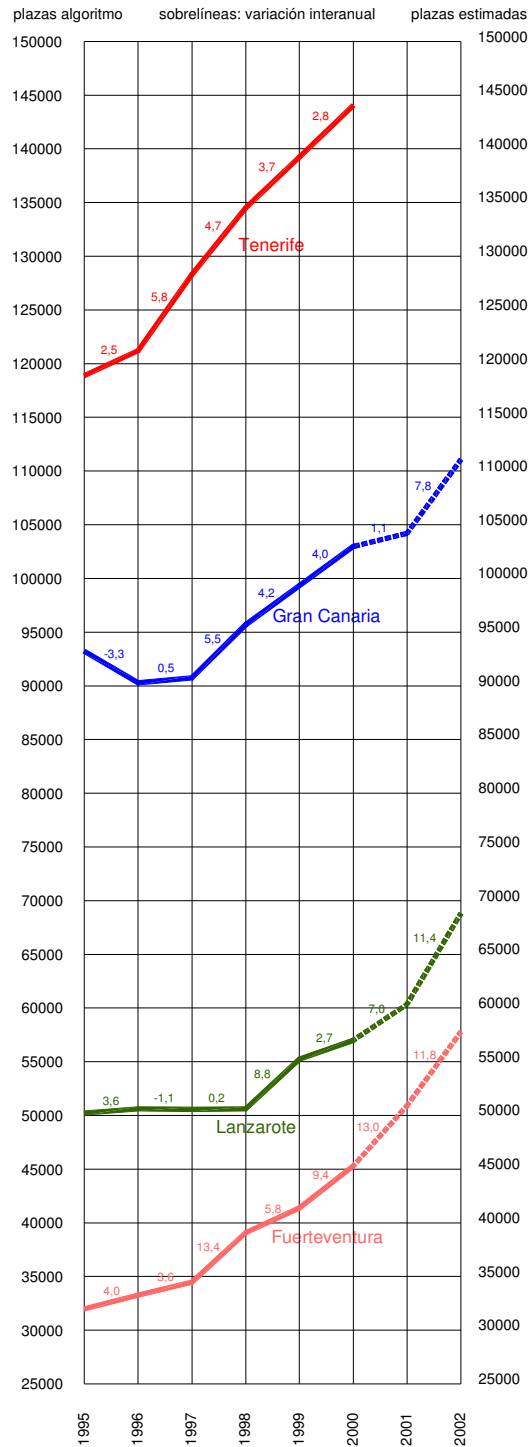
Aceptando este rango de error en los cálculos, también se puede plantear con una cierta anticipación el escenario de plazas turísticas que se tendrá a finales de 2002, momento en el que previsiblemente lleguen al mercado las plazas proyectadas durante 1999 y 2000. Para ello se dará por válido el cálculo de plazas que resulta de la aplicación del algoritmo para el año 2000⁵, incrementando estas cifras con las de los proyectos de ejecución visados hasta finales de 2000.

	N algoritmo 2000	Proyectos 1999-2000	Plazas estimadas 2002
Lanzarote	57.382	11.411	68.793
Fuerteventura	45.259	12.523	57.782
Gran Canaria	103.060	8.127	111.187

Finalmente, uniendo el cálculo de las series históricas con la prospección a corto plazo, se puede ofrecer un resumen comparativo de la evolución del parque alojativo turístico de las cuatro islas estudiadas, entre los años 1995 y 2002:

⁵ Es preciso insistir en que, para el objetivo de este informe, no es tan importante alcanzar la exactitud en el cálculo de plazas como poder establecer comparaciones entre islas, además de poder valorar la evolución temporal de cada una de ellas.

Gráfico resumen de la evolución del parque alojativo



La lectura de la gráfica correspondiente a Lanzarote muestra que el **grueso de las plazas previstas para el ‘decenio moratoria’ aparece en el mercado durante el**

periodo 2000-2002, por lo que para no sobrepasar el límite decenal, se produciría una estabilización en la edificación turística durante el quinquenio siguiente.

Efectivamente, cualquier modificación de planeamiento, como es la ‘moratoria’, supone un sobreimpulso inicial de la edificación (el promotor intenta cubrirse frente a un déficit de aprovechamiento). En este sentido, el documento *Estrategia L+B*, impulsor de la ‘moratoria’, preveía un mayor ritmo en el primer quinquenio que iba disminuyendo progresivamente.

Sin embargo, entre las fases de proyecto y de edificación, **la industria turística ha concentrado en cinco años** (aproximadamente 1997-2002) **la programación estimada para diez**, con lo que, aunque se puede verificar con bastante aproximación el cumplimiento del límite decenal, no se ha alcanzado el ‘ritmo tranquilo’ de edificación que también se pretendía, pudiendo estimarse que, en relación a la previsión inicial, se ha producido una aceleración edificatoria estimable en un margen de 2.000-3.000 plazas, concentradas en el primer quinquenio.

Sin duda, tanto la pérdida de la programación quinquenal ocurrida durante la negociación de las condiciones de la ‘moratoria’ con los agentes económicos, como la propia tramitación de la ‘moratoria’ prolongada durante dos años, han contribuido a consolidar este escenario, al que no son ajenos entorpecimientos jurídicos y políticos.

Esta primera experiencia de Lanzarote debe servir para mejorar las herramientas de programación futuras (en el ámbito insular y regional), en la línea de fortalecer jurídicamente el cumplimiento de los Planes Insulares.

Solicitudes en trámite de plazas turísticas para Lanzarote.

Aunque ya se ha razonado la credibilidad relativa de los datos que elabora el ISTAC, procedentes de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, al propio tiempo parece imprescindible intentar analizar el dato según el cual se han solicitado y están en trámite administrativo hasta 21.546 plazas alojativas para Lanzarote.

Este número de solicitudes vendrá subdividido, como se veía con anterioridad, en tres subgrupos:

Un primer grupo lo constituyen **proyectos de ciclo reciente** pendientes de construirse y por lo tanto pendientes de aparecer el mercado real turístico. Se acaba de calcular en **11.500 plazas** las correspondientes a este tipo de proyectos.

Un segundo grupo viene formado por **plazas que ya estaban el mercado** de manera irregular y que, probablemente ante la ‘alarma moratoria’ se han incorporado a un proceso de intento de legalización. Naturalmente, es muy difícil estimar cuántas son las plazas que se encuentran en esta circunstancia, pues los datos de la Consejería de Turismo no catalogan hasta este extremo los expedientes. Sin embargo se dispone de algunas pistas. Efectivamente durante los años 1996 y 1997 se produce una revisión censal a la baja, especialmente en Puerto del Carmen y en Costa Teguise, en la que se

desclasifican en torno a las 4.000 plazas que habrían pasado de turísticas a residenciales por efecto de la crisis del quinquenio anterior. Probablemente una parte de estas plazas, si no todas, intentan recuperar su posición en el mercado turístico. Insistiendo en la poca exactitud de estos datos y basándonos en el conocimiento cercano del mercado que tiene la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Lanzarote, se aventura una estimación de entre **1.000-2.000 plazas** las que están en esta circunstancia. También se puede afirmar que la mayor parte de ellas no obtendrán las autorizaciones definitivas por incumplimiento de los estándares turísticos de la Ley de Turismo de 1995.

Por lo tanto, el tercer grupo de solicitudes, que vendría formado de una parte por **proyectos con licencia muy antigua** y que tienen que reciclarse para cumplir con la actual Ley de Turismo y por otra parte **por proyectos de nueva inversión** que, a pesar de la ‘moratoria’, están **a la expectativa de obtener licencia** aunque fuese de forma irregular, se puede estimar, por deducción de los cupos anteriores, en **8.000-9.000 plazas**.

A la vista de ello, resulta evidente que las acciones encaminadas a garantizar el cumplimiento de la programación de la ‘moratoria’ de la forma más aproximada posible, pasan especialmente por la **vigilancia de la legalidad de las licencias que se concedan en los próximos años, así como en una revisión selectiva de las licencias concedidas** desde la aprobación inicial de la ‘moratoria’.

5. La presión edificatoria turística.

Los datos elaborados hasta ahora, han permitido comparar, con un cierto grado de aproximación, tanto las series históricas de plazas alojativas como una cierta prospección de futuro a corto plazo. Sin embargo, estos datos, referidos de momento sólo a la industria turística en sí misma, cobran relevancia fundamental en la medida en que se relacionan con la realidad social y territorial de cada isla.

Interesa evaluar la relación de estas mediciones con al menos dos aspectos básicos de importancia para la sociedad insular: el grado de **presión de la edificación turística sobre el recurso territorial (único recurso definitivamente escaso en un contexto insular) y la presión ejercida sobre la población anfitriona de cada isla.**

El consumo de territorio.

A partir de las estadísticas del Ministerio de Fomento se pueden extraer ratios de consumo de territorio aplicables a los datos obtenidos con anterioridad.⁶ Los datos que se presentan corresponden a la agregación de toda la edificación residencial (turística y no turística).

Año		Lanzarote	Fuerteventura	Gran Canaria	Tenerife
1995	sup. construida (m2)	77.000	116.000	675.000	1.120.000
	suelo relacionado (m2)	170.000	380.000	610.000	1.074.000
	ratio const/suelo	2,21	3,27	0,90	0,96
1996	sup. construida (m2)	173.000	129.000	847.000	958.000
	suelo relacionado (m2)	274.000	566.000	846.000	1.470.000
	ratio const/suelo	1,58	4,39	1,00	1,53
1997	sup. construida (m2)	118.000	120.000	950.000	1.303.000
	suelo relacionado (m2)	275.000	360.000	949.000	1.685.000
	ratio const/suelo	2,33	3,00	1,00	1,30
1998	sup. construida (m2)	200.000	150.000	1.049.000	1.781.000
	suelo relacionado (m2)	363.000	497.000	853.000	1.845.000
	ratio const/suelo	1,81	3,30	0,81	1,04
1999	sup. construida (m2)	299.000	448.000	1.518.000	1.771.000
	suelo relacionado (m2)	840.000	1.256.000	1.215.000	1.760.000
	ratio const/suelo	2,81	2,80	0,80	0,99
	ratio medio	2,20	3,10	0,90	1,10

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Los valores que presentan Gran Canaria y Tenerife reflejan el hecho de que en estas dos islas la población residente tiene un peso específico claramente mayoritario respecto a la población turística, pudiendo agruparse en núcleos urbanos de una cierta densidad.

Aunque estas dos islas presentan serios problemas de dispersión territorial, el consumo bruto de territorio dedicado a la edificación se mantiene en niveles contenidos y con tendencia a la baja.

⁶ Estas estadísticas miden la previsión de edificación durante el proceso administrativo de solicitud de Licencia Municipal de Obras. Por lo tanto, sus resultados no son homogéneos ni con las series históricas ni con los escenarios de futuro presentados hasta ahora. La utilidad de esta estadística reside en poder determinar el ratio de consumo de territorio de cada isla, y en la comparación de los consumos de territorio de las islas entre sí.

En cambio, tanto Lanzarote como Fuerteventura consumen una cantidad muy alta de territorio con fines edificatorios, producto de la especialización económico-turística de ambas islas. En estas dos islas el turismo valora primordialmente la calidad del paisaje abierto, por lo que el equilibrio entre territorio urbanizado y territorio natural resulta de gran importancia. Se plantea, por tanto, el problema que deberá abordar el planeamiento insular y local en estas dos islas, procurando disminuir el consumo de suelo hacia porcentajes en torno a 1,5 m²/m², al tiempo que se preserva un cierto 'estilo' de ocupación en las zonas turísticas y en los núcleos tradicionales. Para resolver este aspecto contradictorio es obvio que no basta con la técnica urbanística convencional. Se precisan medidas que proporcionen el techo máximo alojativo a la extensión territorial de cada isla.

Insistiendo en el consumo de suelo, también hay que llamar la atención sobre la **tendencia a incrementar el ratio de ocupación de suelo en Lanzarote**, mientras tiende levemente a disminuir en Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife.

Presión edificatoria turística sobre el territorio.

Se evalúa la presión sobre el territorio mediante el análisis de dos parámetros: la densidad de plazas alojativas y la ocupación territorial⁷.

DENSIDAD	plazas 1999 algoritmo	sup. isla km ²	densidad 1999 plazas/km ²	plazas 2002 estimadas	densidad 2002 plazas/km ²	Δ densidad 1999-2002
	a	b	c = a/b	d	e = d/b	e/c
Lanzarote	55.888	845	66	68.793	81	23 %
Fuerteventura	41.381	1.659	25	57.782	35	40 %
Gran Canaria	99.335	1.560	64	117.187	75	17 %
Tenerife	139.248	2.034	68	-	-	-

Fuentes: ISTAC, COAC. Elaboración propia.

Si se toma como referencia de equilibrio, para un hipotético escenario de turismo de calidad, una densidad deseable del orden de 50–60 plazas por kilómetro cuadrado (aproximadamente 2 hectáreas por plaza alojativa), se concluye que, **a excepción de Fuerteventura, se han sobrepasado ya los niveles de prudencia en la densidad turística.**

OCUPACIÓN	sup. const. turismo m ² 1999	ratio const/suelo	suelo ocupado m ² 1999	% sup. isla	sup. const. turismo m ² 2002	suelo ocupado m ² 2002	% sup. isla
	f	g	h = f*g	i = h/b	j	k = j*g	l = k/b
Lanzarote	1.956.080	2,2	4.303.376	0,51	2.407.755	5.297.061	0,63
Fuerteventura	1.448.335	3,1	4.489.838	0,27	2.022.370	6.269.347	0,38
Gran Canaria	3.476.725	0,9	3.129.052	0,20	4.101.545	3.691.390	0,24
Tenerife	4.873.680	1,1	5.361.048	0,26	-	-	-

Fuentes: ISTAC, COAC. Elaboración propia.

⁷ Para la realización de estas tablas se han utilizado los cálculos ya presentados en los epígrafes precedentes, incorporando el valor medio del 'ratio de ocupación' obtenido de la estadística del Ministerio de Fomento. Se utilizan los datos de 1999, por ser el último año en que se dispone de datos ciertos de población. La superficie de Lanzarote incluye La Graciosa y los islotes. La superficie de Fuerteventura incluye Lobos. La superficie construida turística se ha obtenido aplicando el ratio de 35 m² por plaza.

El estudio de la ocupación territorial muestra con claridad la enorme cantidad de suelo que utiliza Lanzarote para fines turísticos. En 1999, en **Lanzarote ya se duplica la ocupación insular respecto a las demás islas**. Pero más grave resulta la lectura de la tendencia hasta 2002. A pesar de que Lanzarote alcanza una cierta contención en la producción de plazas alojativas nuevas respecto a la tendencia regional, apenas disminuye la proporción de suelo ocupado en relación con las islas vecinas: se sigue ocupando aproximadamente el doble.

Si anteriormente se concluía que las medidas de contención en la producción de plazas son imprescindibles desde el punto de vista de la propia industria turística, el examen de la presión sobre el territorio no hace más que reforzar estas conclusiones.

Presión edificatoria turística sobre la población anfitriona.

Analizada la incidencia de la actividad turística sobre el territorio, interesa ahora calcular el ‘peso’ que ejerce el turismo sobre la población anfitriona, es decir, el esfuerzo que precisa realizar la sociedad de cada isla para mantener los servicios que demanda la instalación turística de su territorio.

Este análisis se aborda mediante la definición de dos conceptos socio-económicos:

En primer lugar, se define como ‘**factor de presencia**’ la relación entre las plazas alojativas del mercado insular y la población total residente. Este factor nos ayuda a comprender el esfuerzo de relación, de asimilación, etc., al que se enfrenta la población estable de cada isla.

En segundo lugar, se define como ‘**factor de dedicación a la actividad turística**’ la relación entre las plazas alojativas del mercado insular y la población activa residente. Este factor mide tanto el grado de incidencia del sector turismo en la diversificación económica de cada isla, como el esfuerzo que precisa realizar la sociedad insular para atender con sus propios recursos humanos los servicios demandados por la industria turística.

Aceptando que no es posible alterar en el corto plazo (2002) ni el factor de dedicación ni el factor de presencia, se puede calcular, por aplicación inversa, cual es la demanda demográfica que hace viable la incorporación al mercado de las plazas alojativas previstas.

	plazas 1999 algoritmo	población 1999	población activa 1999	factor de presencia plazas/hab 1999	factor de dedicación plaz/hab. act. 1999	plazas 2002 estimación	demanda demográfica 2002
	a	b	c = 0,6*b	d = a/b	e = a/c	f	g = f/d
Lanzarote	55.888	90.375	54.225	0,62	1,03	68.793	109.195
Fuerteventura	41.381	53.903	32.342	0,76	1,28	57.782	68.788
Gran Canaria	99.335	728.391	437.034	0,14	0,23	111.187	794.193
Tenerife	139.248	692.366	415.419	0,20	0,33	-	-

Fuentes: ISTAC, COAC. Elaboración propia.

El factor de dedicación que presentan tanto Lanzarote como Fuerteventura, refleja la enorme **dependencia de la economía de estas dos islas respecto del sector turístico.**

Al propio tiempo, la lectura de este índice denota que los servicios prestados al turismo están, muy probablemente, al límite de la mínima calidad: para obtener esta media, puesto que no toda la población activa presta directamente servicios al turismo, se puede estimar que los trabajadores relacionados directamente con el turismo tienen una **dedicación personal en torno a 2 turistas por trabajador.** Esta cifra, aunque aproximada, queda muy lejos de un estándar de calidad, que rondaría la proporción de 1 turista cada 2 trabajadores directos.

También es preocupante en Lanzarote y en Fuerteventura el resultado del factor de presencia, entendiéndose que por encima de un valor de 0,50 surgen tensiones de difícil asimilación por parte de la sociedad anfitriona.

Por otra parte, la demanda demográfica calcula la población residente que debería tener cada isla para poder mantener el nivel actual de servicios turísticos, con independencia de si la cifra de población demandada se alcanza por crecimiento vegetativo o por incorporación de inmigrantes.

En ninguna de las tres islas en las que se ha estimado la demanda demográfica⁸ se puede alcanzar los niveles de población que precisa el turismo en 2002 mediante crecimiento natural de la población actual, por lo que **la industria turística tendrá que recurrir a solicitar un contingente muy importante de inmigrantes cualificados.** Difícilmente el sector público conseguirá mantener el nivel de inversiones necesario para garantizar los servicios que se prestan a la población actual (sanidad, educación, transporte, etc.).

⁸ Los cálculos de Tenerife previstos para 2002 no están disponibles por no aparecer en las bases de datos suministradas por el COAC.

6. Escenarios de futuro.

Aplicación del algoritmo en la exploración de escenarios

El algoritmo que se ha venido proponiendo a lo largo de este documento también se puede utilizar para estudiar algunos escenarios de futuro a corto y medio plazo, concretándose en el decenio afectado por la ‘moratoria insular’, para Lanzarote.

A continuación se presentan tres hipótesis de trabajo:

- ‘**escenario moratoria**’, resultado de la aplicación, con un grado de aproximación alto, de la contención decenal;
- ‘**escenario tendencial**’, que mide la hipótesis de que llegasen al mercado todas las plazas solicitadas hasta la fecha;
- ‘**escenario de calidad**’, que sitúa un cierto contexto, preciso para aplicar algún programa de calidad integral del turismo.

Escenario moratoria

Para la definición de este primer escenario se parte de los siguientes supuestos:

- la estancia media se estabiliza en 8,5 días (si bien es preciso señalar que este parámetro tiende a situarse en una cifra levemente más baja);
- el crecimiento de la afluencia se atiene al ritmo del último decenio (aproximadamente 5 % acumulativo bienal);
- el mercado dispondrá de hasta 68.000 camas en el año 2002 (de acuerdo con la previsión de proyectos de ejecución presentada anteriormente) y en el bienio siguiente la oferta alojativa se incrementará en 2.000 camas que aún permanecen sin proyectar en la programación de la ‘moratoria’ (ubicadas en Puerto del Carmen);
- y, mediante una aplicación eficaz de las previsiones de la moratoria, se estabiliza el número de plazas alojativas en una cifra alrededor de 70.000.

A partir de estos supuestos se puede valorar la evolución de la ocupación media:

ESCENARIO MORATORIA	2000	2002	2004	2006	2008
Afluencia media	1.950.000	2.050.000	2.150.000	2.260.000	2.370.000
Plazas alojativas	58.000	68.000	70.000	70.000	70.000
Ocupación media	80%	70%	71%	75%	79%

En este cuadro resulta evidente que la acumulación de plazas proyectadas coincidiendo con el anuncio de la moratoria aparecen en el mercado en el próximo bienio, haciendo caer la ocupación hasta un 70%. La hipótesis de contención posterior, es decir, la aplicación de los límites decenales de la ‘moratoria’ hasta 2008, hace que en ese año se recuperen los niveles de ocupación que tienen los establecimientos turísticos de la isla en la actualidad.

El momento más crítico de este escenario se produce en el periodo 2001-2005. Efectivamente, la experiencia del mercado insular (años 90-95) explica que las bajas ocupaciones (en torno al 70%) han significado una notable caída de precios en las contrataciones turísticas, con todos los problemas añadidos ello supone: aumento del paro, inestabilidad empresarial, morosidad frente a bancos y *tour* operadores, etc.

La posibilidad de recuperar los niveles de ocupación media actuales, hacia el año 2008, pasa inevitablemente por el cumplimiento del límite decenal de plazas programadas en la ‘moratoria’.

Escenario tendencial

Mucho más arriesgado es el panorama de la industria turística insular para un escenario en el que se sobrepasasen las cifras programadas en la ‘moratoria’⁹.

ESCENARIO TENDENCIAL	2000	2002	2004	2006	2008
Afluencia media	1.950.000	2.050.000	2.150.000	2.260.000	2.370.000
Plazas alojativas	58.000	68.000	73.000	78.000	78.000
Ocupación media	80%	70%	68%	67%	70%

En este escenario tendencial, la baja ocupación se prolongaría en el tiempo con pésimos resultados empresariales y sociales de carácter irreversible.

De la lectura de los dos escenarios anteriores se deduce que es indispensable la aplicación urgente y decidida de medidas que garanticen el límite edificatorio previsto en la ‘moratoria’. De no ser así, se está poniendo en riesgo el futuro de la industria turística lanzaroteña. A este respecto se hace preciso recalcar que **la concesión de licencias irregulares en el contexto de la ‘moratoria’ supone no sólo una decisión ilegal e irresponsable, sino, además, un ataque directo a la economía de cada uno de los establecimientos turísticos y hosteleros que operan en este momento en Lanzarote.**

Escenario de calidad

A pesar de tener muy presente la dificultad de alcanzar a corto plazo un escenario turístico cualificado para Lanzarote, se hace preciso explorar desde ahora, tanto conceptualmente, como en cifras valorativas, cuáles serían los caminos hacia esos hipotéticos programas de calidad.

Para la exploración de los escenarios de calidad se utilizan las mismas herramientas de estimación de objetivos que se han presentado para las otras dos hipótesis, es decir, interesa aproximarse a conocer el entorno en el que se mueven las variables de afluencia, ocupación y estancia media durante el proceso de ejecución de los planes de calidad del turismo.

⁹ Recuérdese que existe para el período 1998-2000, 21.546 autorizaciones previas concedidas en Lanzarote por la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, mientras que sólo podrían acceder al mercado en el decenio 2000-2010 10.700 según la Revisión del PIOT de Lanzarote efectuada en 2000.

La definición del escenario que se obtiene no admite una comparación inmediata y homogénea con los otros dos escenarios, en la medida en que ahora se hace una prospección a medio plazo en lugar de a corto plazo, y en la medida en que se trabaja con hipótesis no concretadas de programas de calidad.

Sin embargo, se puede intentar una primera aproximación numérica, partiendo de varios supuestos fácilmente relacionables con la realidad actual del turismo en la isla:

- a medio plazo se conseguiría atraer a la isla un cierto número de turistas de calidad, mediante un proceso de sustitución paulatina de pequeños porcentajes de turistas estándar, con lo que la afluencia anual se podría estabilizar en el medio plazo en torno a los 2 millones de turistas al año;
- la tendencia en la estancia media del turista de calidad¹⁰ es menor que la del turista de masas. Sin embargo, se puede aceptar la hipótesis de que en el proceso de implantación de programas de calidad, la estancia media global no cayese por debajo de 8 días;
- finalmente, para visualizar este escenario, se estima una ocupación media del 80 %, entendiéndose que por debajo de esta cifra la fragilidad negociadora de los establecimientos insulares frente a los *tour* operadores impediría por sí misma la aplicación del programa de calidad que fuese.

Introducidos estos parámetros en el algoritmo con el que se viene trabajando, se llega a la conclusión que la progresiva implantación de programas de calidad, con independencia de su formulación concreta, necesita estar acompañada por medidas que incentiven una **reducción del parque alojativo, tendente a estabilizarse en el medio plazo alrededor de las 55.000-60.000 plazas alojativas.**

Sin una política de reducción de plazas tendente hacia esa cifra, la discusión de políticas de calidad turística se torna verdaderamente difícil, en la medida en que un número de plazas significativamente mayor conlleva la necesidad de recurrir a aumentar la afluencia (o a rentabilizar ocupaciones más bajas), sin poder segmentar el tipo de turista que se recibe.

Algunos puntos presentes en el debate público: el turismo de calidad, los campos de golf, los puertos deportivos, etc.

La programación de escenarios de calidad está presente en el contexto de la discusión internacional sobre el turismo del futuro inmediato. Diversos organismos, que van desde la propia Organización Mundial del Turismo hasta consultores especializados, aconsejan la cualificación integral de los destinos turísticos maduros como medio de supervivencia de los mismos. El camino por el que se orienta esta cualificación se puede resumir en: pocas personas en un entorno lo menos urbanizado posible.

El marco de discusión del turismo de calidad está hoy indisolublemente ligado a la noción de sostenibilidad o de turismo sostenible, si bien es cierto que son más abundantes las expresiones voluntariosas en este sentido que los intentos de concreción

¹⁰ Para este propósito, entendemos como turista de calidad el que realiza varios viajes al año, con un gasto elevado en destino.

de su significado. En este contexto, las formulaciones que se hacen para valorar la oportunidad de implantación de iniciativas nuevas en un determinado mercado turístico apuntan hacia la necesidad de contemplar en su integridad la interrelación entre medio físico y medio humano, entendido este último como el conjunto de situaciones y de relaciones que se producen entre la sociedad anfitriona y sus invitados.

Al propio tiempo, los planes y programas de maduración turística precisan una evaluación concreta, con componentes cualitativos y cuantitativos. Es en este terreno de la evaluación en el que la discusión se presenta más dispersa. Sin embargo se puede aproximar, a modo de síntesis, que la diversidad de propuestas de evaluación, en general, coinciden en que cualquier programa o acción de mejora de calidad del turismo debe responder simultáneamente a cuatro puntos:

- *eficiencia físico-energética*, entendida como la relación entre los objetivos pretendidos y el uso de recursos escasos dispuestos para tal fin;
- *eficiencia ecológica*, entendida como la capacidad de los programas de mejorar (al menos no empeorar) el nicho ecológico sobre el que se aplican;
- *eficiencia social del anfitrión*, entendida como la capacidad de los programas de mejorar el ámbito social sobre el que se aplican y muy particularmente la industria turística ya existente;
- y, finalmente *eficiencia social del invitado*, o capacidad de mejorar la percepción cualitativa de la visita que se realiza, además de identificar el lugar de destino como una situación claramente diferenciada frente a otros destinos alternativos.

Procede analizar bajo este prisma los contenidos de un cierto mensaje presente hoy en el debate social de Lanzarote, según el cual la cualificación del turismo insular debiera encaminarse hacia la **implantación de instalaciones turísticas complementarias** del tipo campos de golf, puertos deportivos, o grandes parques temáticos.

Dando preferencia al **invitado**, en primer lugar hay que llamar la atención sobre el hecho de que **Lanzarote es hoy un destino diferenciado y es un destino de calidad**, siempre en términos relativos frente a otros destinos de parecida accesibilidad desde los mercados emisores, como lo expresa el hecho de que el turista “invitado” en Lanzarote paga del orden de un 15-20% más por su viaje y alojamiento en la isla, y tiene un gasto diario en destino también un 10% superior, en relación con la media de Canarias.

La clave que singulariza a Lanzarote frente a otros destinos alternativos es la definitiva originalidad de sus paisajes. Por una parte, su paisaje natural, compuesto por un litoral poco colonizado, con concentración de puertos en los abrigos marinos naturales, a la que se suma un extraordinario manto de lavas recientes. Y, quizá más importante si cabe, el paisaje agrícola, expresión de la bellísima manera en que el ingenio de la sociedad insular ha resuelto la dificultad de obtener fruto de la aridez de sus tierras.

Por lo tanto, desde el punto de vista del visitante, los campos de golf, puertos deportivos o grandes parques suponen una **vulgarización y pérdida de valor del paisaje actual en la medida en que se homogeneiza la percepción de Lanzarote** con la de una infinidad de otros destinos alternativos.

La evaluación de la **eficiencia físico-energética**, aún en el supuesto de que la alimentación de energía de estas instalaciones se realizase mediante sistemas alternativos no contaminantes, siempre tropezará con el hecho irreversible de la limitación territorial de la isla. Efectivamente, los campos de golf, los puertos deportivos o los grandes parques temáticos (en el caso de Canarias existe el ejemplo del *Loro Park* de Tenerife) tienen en común que para su implantación requieren un uso masivo del recurso territorial.

Por ello, es preciso un análisis particularmente detallado de su implantación, dada la irreversibilidad de los errores que se pudiesen cometer. Un campo de golf, por ejemplo, consume aproximadamente un millón de metros cuadrados de territorio en su implantación, es decir el 1,2 por 1.000 de la totalidad de la superficie de Lanzarote¹¹. Para visualizar la enormidad de esta cifra, basta con decir que **cuatro campos de golf significarían la misma transformación territorial que todo Puerto del Carmen**.

La evaluación territorial de los puertos deportivos que se construyen en franjas vírgenes de la costa se puede hacer aplicando a la longitud total de costa de Lanzarote, la proporción entre la superficie ocupada por un campo de golf y la superficie total de la isla. Cualquiera puede deducir que **un pequeñísimo puerto deportivo, que afectase a tan sólo 250 metros lineales de costa, supone el mismo consumo territorial que un campo de golf de un millón de metros cuadrados**. Un argumento similar se puede utilizar en el análisis de los parques temáticos.

En definitiva, este tipo de instalaciones **no son ni convenientes ni inconvenientes por sí mismas**, pero para su análisis, en el balance de evaluación físico-energética, es imprescindible **comparar las hipotéticas ventajas que aportan con el ingente consumo del recurso territorio que plantean**. Y también es imprescindible explorar si existen vías alternativas para alcanzar los mismos objetivos con un consumo menor de recursos escasos.

La evaluación de la **eficiencia ecológica** escapa del ámbito de experiencia de este informe. Sin embargo, no es difícil imaginar, dada la fragilidad de los nichos en los que ubican este tipo de instalaciones, que **tampoco resulta sencillo alcanzar un balance positivo en este aspecto**.

Probablemente el aspecto más publicitado entre los argumentos favorables al desarrollo de nuevos campos de golf, puertos deportivos y parques temáticos sea el de las ventajas para la sociedad anfitriona y, en particular, para la industria turística existente. Y probablemente sea en este aspecto de la **eficiencia social del anfitrión** en el que con más valoraciones cuantitativas se defiende su implantación.

Por su especial incidencia en debate público actual de Lanzarote, y aunque podrían desarrollarse análisis similares para todas estas macroinstalaciones, merece la pena detenerse en el análisis de la eficiencia del anfitrión en el **caso particular de los campos de golf**.

¹¹ Si se contabilizase sólo el territorio no protegido por espacios naturales, la proporción sería del 2 por 1000.

El caso particular de los campos de golf.

No es difícil imaginar el diseño de un campo de golf que sea eficiente desde el punto de vista físico-energético, **exceptuando el consumo de territorio**, al menos en la medida en que se puede plantear la fabricación del agua y de la energía eléctrica que precisa mediante sistemas alternativos. Para determinadas ubicaciones, también se podría obtener un balance ecológico positivo.

En cambio no resulta evidente la eficiencia social del anfitrión ni la eficiencia social del invitado, siendo estos dos factores, al propio tiempo, sobre los que más se incide a la hora de plantear posiciones favorables a la construcción de nuevos campos de golf.

Un campo de golf ¿supone una mejora para el tejido social y especialmente el tejido turístico existente en la isla?, ¿mejora la percepción cualitativa del visitante? y, en cualquier caso, ¿de qué visitante?.

Conviene **examinar la trayectoria del turismo de golf en otros destinos turísticos** similares a Lanzarote. En este sentido, tanto Baleares como Andalucía ofrecen una experiencia muy significativa.

La experiencia del golf en Baleares

Según un informe oficial de la Consejería de Turismo del gobierno balear¹², la región contaba en 1997 con quince campos de golf. Durante ese año se jugaron 330.000 rondas. El propio informe deduce a partir de esta cifra, valorando la intensidad de juego en seis rondas por turista, que el golf atrajo a las Islas Baleares a 56.635 turistas en ese año o, lo que es lo mismo, **cada campo de golf de Baleares atrajo en 1997 a 3.775 turistas**. Efectivamente fueron turistas de una calidad muy superior a la media con estancias superiores a los diez días, y cuyo gasto directo en la zona triplicó al de un turista normal, en concreto unas 15.000 pesetas por día, de las que casi 5.000 tuvieron como destino pagar los derechos de acceso al campo, revirtiendo en la sociedad insular y en su estructura turística hostelera alrededor de 10.000 pesetas por día y persona.

La experiencia en Andalucía

De acuerdo con los datos que facilita la Federación Andaluza de Golf¹³, en 1997 Andalucía tenía 69 campos en los que los turistas jugaron casi un millón de rondas. No se dispone de datos concretos en cuanto a estancia media o gasto diario referido a turistas de golf. Sin embargo, aplicando la misma *ratio* de intensidad de juego que en Baleares (seis rondas por turista), se llega a la conclusión de que el panorama en Andalucía es peor que el de Baleares en lo referente a la capacidad de los campos de golf para atraer turismo. Es decir, **cada campo de golf de Andalucía atrajo en 1997 a 2.258 turistas**.

¹² El informe completo 'El turismo de golf en Balears' puede consultarse en <www.caeb.es/estudios/golf97re.htm>

¹³ Estadísticas detalladas en <www.golf-andalucia.net/estadisticas>

Aplicación de la experiencia balear y andaluza en Lanzarote

En el supuesto de que Lanzarote ofreciese al turista de golf un atractivo similar al de Baleares o Andalucía, la implantación de un campo de golf significaría atraer a la isla a unos 4.000 nuevos 'turistas de calidad', con un gasto diario directo de aproximadamente 10.000 pesetas (además del gasto en derechos de campo y otros consumos asociados al propio juego). Si se promedia el gasto de estos 4.000 turistas anuales con el que realizan los 2 millones de turistas que recibe la isla, se concluye que la fabricación de un campo de golf consigue aumentar el gasto medio diario del turismo en Lanzarote (5.585 pts/día-turista en 1999) en la cifra de 10 pesetas por turista y día.

Dicho de otra manera, **la implantación de un campo de golf supone para Lanzarote el consumo de un millón de metros cuadrados de su recurso territorial, frente al resultado de mejorar en diez pesetas al día el consumo promedio de los turistas.**

Mediante un ejemplo sencillo se puede visualizar alguna otra alternativa más eficiente para atraer a la isla a esos mismos 4.000 turistas de calidad, con ese mismo alto nivel de consumo local. Suponiendo que se atrae a ese turismo de calidad mediante la implantación de **pequeños hoteles exclusivos**, de la máxima categoría y ubicados en espacios excepcionales. ¿Cuántos hoteles de ese tipo haría falta construir? ¿Cuántas camas de esa categoría sería preciso habilitar? ¿Cuánto territorio consumirían?

Un hotel exclusivo tendría una ocupación baja, en torno al 60 %, y la estancia media rondaría los ocho días. Si el objetivo es atraer a 4.000 turistas al año, aplicando el algoritmo ya expuesto, se llega a la conclusión de que con 146 plazas de estas características se puede atraer los mismos turistas que con un campo de golf. Es decir, organizando en uno o varios establecimientos **75 habitaciones de la máxima categoría ambiental y de servicios (obviamente con un consumo territorial ínfimo) se obtiene el mismo objetivo que con un campo de golf.**

Por otra parte, a nadie se le escapa que **es imposible hacer un campo de golf de calidad en Lanzarote**, en la medida en que el régimen de vientos hace que el juego sea impreciso e incómodo. Ya ha ocurrido con otros deportes de aire libre como el tenis, en los que el factor viento es determinante. Estas instalaciones no han tenido ni mucho menos un desarrollo equivalente al de otras regiones no ventosas.

Si es difícil pensar, para Lanzarote, en un campo en el que el juego de golf fuese de calidad, y si el beneficio en la mejora del gasto diario del turista es, como se ha visto, bajísimo, ¿por qué aparecen periódicamente y con tanta insistencia iniciativas sobre campos de golf?.

En este sentido es preciso señalar que generalmente **los campos de golf no se presentan como instalaciones deportivas en sí mismas, sino ligadas a un desarrollo inmobiliario** tanto de tipo residencial como de tipo hotelero. De hecho en los estudios de viabilidad internos de las empresas gestoras de estas urbanizaciones de golf, el diseño y la fabricación del campo es contemplado como un gasto adicional a la urbanización (como, por ejemplo, las aceras y las farolas) y el resultado económico de

la operación inmobiliaria se plantea bajo la hipótesis de que abandonando el campo de golf, aún así resulta rentable¹⁴.

Es decir, el campo de golf es simplemente una justificación (como decir que una promoción cuenta con piscina, jardín o cancha de tenis) para **urbanizar terrenos de bajo coste económico y de altísimo coste ambiental.**

Por tanto, la instalación de un campo de golf sólo podía contemplarse (desde esa óptica de la eficiencia social del anfitrión), si se instalase en terrenos ya urbanizados, mediante una recalificación de usos que, además, debiera de comportar la desprogramación de plazas turísticas y de plazas residenciales. Esta alternativa, al menos garantizaría que el campo de golf se plantease como una instalación deportiva que se financie por sí misma.

Según el informe redactado por *Auditax* para la gestión del campo de golf de Costa Tegui, se estima que la propia instalación deportiva del campo de golf genera unos ingresos anuales directos en torno a los 250 millones de pesetas¹⁵, a los que habría que sumar unos 200 millones de pesetas anuales que se ingresan por actividades y servicios complementarios del propio campo (restauración, comercio, etc.). Con lo cual la construcción y puesta en marcha de un campo de golf constituye una actividad rentable por sí misma, sin necesidad de apoyos en negocios inmobiliarios de acompañamiento.

Se ha calculado que la eficiencia social del anfitrión es prácticamente nula en lo referente a estas grandes instalaciones turísticas. Algo parecido sucede con la eficiencia social del invitado.

En este caso se pretende examinar cuál sería el grado de satisfacción de un turista de calidad en su visita a Lanzarote. Teóricamente se enfrentan a este turista de calidad dos alternativas: o bien cualquiera de los paisajes existentes hoy en Lanzarote sin campo de golf, o bien el mismo paisaje transformado por un campo con urbanización aneja.

Para un turista de calidad, el destino Lanzarote se cualifica por la preservación y 'originalidad' de su territorio, y por lo tanto **la urbanización de golf supone una homogeneización con otros destinos** que restaría elementos cada vez más valorados en el mercado turístico.

En consecuencia, las instalaciones turísticas que suponen un consumo masivo del recurso territorio, como son en concreto campos de golf, puertos deportivos y grandes parques temáticos, suponen una orientación diametralmente opuesta a la pretensión de elevar la oferta turística de la isla, en su conjunto, hacía una oferta turística de calidad.

¹⁴ Los costes de urbanización de un millón de metros cuadrados se descomponen aproximadamente en 3.000 millones de pesetas para la urbanización convencional y 500 millones de pesetas para el campo de golf. Bajo la hipótesis de un aprovechamiento edificatorio bajo, en torno al 10% de la superficie del terreno, el desarrollo de una urbanización de este tipo significaría que, incluyendo los costes de suelo, la repercusión estaría en torno a las 40.000 pesetas por metro cuadrado edificable. El mercado acepta hoy, para suelos de primera calidad, unas 100.000 pesetas por metro cuadrado edificable. La diferencia con la cifra de costes marca el margen de beneficio esperado.

¹⁵ Por ejemplo, 5.000 jugadores anuales que pagan 5.000 pesetas de derecho de entrada y juegan diez veces.

7. La Reserva de Inversiones de Canarias (RIC).

Presión inmobiliaria de la RIC

Como puede apreciarse en los gráficos presentados, hacia 1997 se produce en todas las islas una importante inflexión al alza en los ritmos de inversión inmobiliaria, tanto en el sector turístico como especialmente en el sector de la vivienda¹⁶, fundamentalmente incentivados por la acumulación de capitales procedentes de la aplicación de la RIC desde su entrada en vigor en 1994.

Tal y como se reconoce en el **informe de la ‘Comisión RIC’**¹⁷ presentado en los primeros días de 2001, la presión de la **RIC pendiente de materializar (aproximadamente un billón de pesetas) genera tensiones** que *“pueden conducir a que se canalice hacia inversiones no sólo ineficientes para el logro de los objetivos perseguidos.....sino incluso contraproducentes con las singulares características de la región (por ejemplo, encareciendo el escaso suelo disponible).”*

Efectivamente, entre las condiciones de aplicación de la RIC destacan tres de especial incidencia:

- **hay que invertir en un plazo muy corto (3 años).**
- **hay que invertir en activos nuevos ubicados en Canarias.**
- **no es preciso que las empresas inviertan en su sector habitual de actividad.**

Hay que añadir a estas tres condiciones la percepción subjetiva según la cual ‘el dinero RIC es gratis’, también expresado como ‘o se invierte en lo que sea, al precio que sea o se lo lleva Hacienda’.

En la práctica, **el resultado más común de la aplicación de la RIC es convertir en promotor inmobiliario** a cualquier comerciante, profesional o empresario, que normalmente opera en otros sectores de actividad.

Efectivamente, para la ‘Comisión RIC’, el destino de la reserva *“se puede eludir fácilmente invirtiendo en inmuebles, dada la relativa facilidad con la que la mera tenencia de los mismos puede revestirse con la apariencia de una actividad empresarial de arrendamiento”*.

Es decir, para el tejido empresarial de Lanzarote, dedicado casi en exclusiva al sector servicios, que puede operar con activos fijos no inmobiliarios relativamente escasos, la **RIC en su formulación actual fomenta un consumo enorme de territorio** en la medida en que la inversión se tiene que materializar en activos fijos nuevos. Esta filosofía tributaria choca frontalmente con la necesidad de extremar la eficiencia en la disposición del recurso territorio común para cualquier ámbito insular.

¹⁶ Se pueden consultar datos referentes a la edificación de viviendas en el Anexo 2 de este documento.

¹⁷ Durante el segundo semestre de 2000 se elaboró un amplio informe por parte de una comisión mixta de expertos en tributos y representantes de las administraciones tributarias autonómica y estatal. En este informe se analizan desde una perspectiva plural algunas problemáticas en la aplicación de la RIC coincidentes con las que se deducen de los análisis presentados en el presente documento. El informe completo puede consultarse, entre otros lugares, en www.canarias7.es/canarias7/ric.html

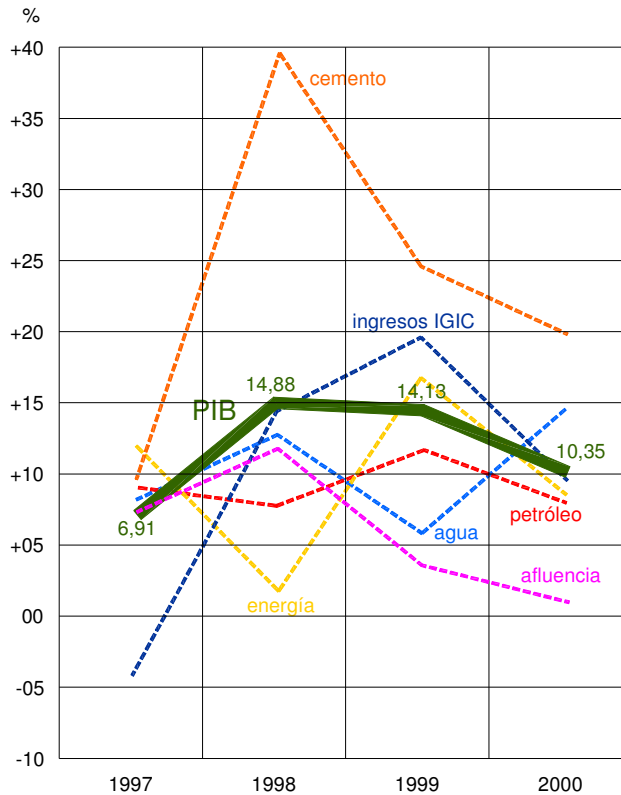
Crecimiento económico de Lanzarote.

La formación de esta importante bolsa de ahorro fiscal (RIC) pendiente de materializarse guarda lógicamente una relación directa con la andadura económica de la isla. La contextualización de la evolución económica de Lanzarote se aborda utilizando los indicadores más significativos de recaudación y de consumo.

Lanzarote	1996	1997	1998	1999	2000
Recaudación IGIC (PTS*1000)	2.988.752	2.880.369	3.297.510	3.952.620	4.308.967
Consumo cemento (TN)	105.000	115.000	160.000	200.000	240.000
Producción eléctrica (MWH)	407.828	456.439	465.205	548.182	600.000
Producción agua (M3)	10.269.800	11.028.818	12.415.815	13.163.519	15.000.000
Consumo petrolíferos (TM)	158.455	173.490	189.067	212.968	232.000
Afluencia turística (Nº turistas)	1.561.362	1.667.390	1.870.782	1.935.141	1.950.000

Fuentes: DGT Gobierno de Canarias, Cementos Insulares, UNELCO, INALSA y DGI y E Gobierno de Canarias.
 Elaboración propia.

Analizando la variación interanual de estos indicadores, se puede aproximar una estimación para la evolución del PIB de Lanzarote. Se presentan los resultados de forma gráfica:



Evolución económica de Lanzarote

Fuentes: DGT Gobierno de Canarias, Cementos Insulares, INALSA, UNELCO, DGI y E Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

El primer dato destacable es la tasa media de crecimiento del PIB durante estos cuatro años, que se sitúa alrededor del 12% anual. Comparando este dato con el de la tasa de inversión de las empresas lanzaroteñas, que se estaría en torno al 5% anual para el mismo período¹⁸, se llega a la conclusión de que **más de la mitad del PIB insular de Lanzarote se financia mediante endeudamiento o mediante transmisión de patrimonio al exterior.**

A medio plazo, la repercusión de este desequilibrio para la sociedad insular se traduce en una pérdida progresiva de patrimonio, y por lo tanto de rentas insulares, **definiendo para la generación venidera un horizonte de asalariados de patrimonios ajenos.**

Por otra parte, la transmisión al exterior del patrimonio insular significa que, aunque la inversión física inmobiliaria esté localizada en Lanzarote, el peso económico y financiero de los resultados esas inversiones se alejaría del ámbito insular, contradiciendo, en el medio plazo, los propios objetivos de la RIC.

Reorientación de la RIC

La aplicación de la RIC tiene que ser compatible con la estrategia global de ordenación del territorio y del turismo, y tiene que ser coherente, también en el medio plazo, con sus propios objetivos.

¹⁸ estimación de Auditax.

Siguiendo con la línea argumental presentada en los epígrafes anteriores, los parámetros de aplicación de la RIC deben ser particularmente sensibles a la disposición de los dos recursos más frágiles del ámbito insular: el recurso humano y el recurso territorio.

En este sentido, los **vectores fundamentales de reorientación** del ahorro RIC, serían:

- **Incentivar la rehabilitación y la reutilización de inmuebles. Es decir, se debe preferir la inversión en activos usados.**
- **El plazo de materialización no debe ser tan corto que implique el endeudamiento de las empresas para poder incorporar un activo (especialmente para pequeñas empresas, comerciantes y profesionales).**
- **La inversión en formación profesional directamente relacionada con la actividad económica de las islas debe tener la misma consideración que la inversión en activos fijos.**

Además de la problemática propia de la aplicación del reglamento de inversión de la RIC, para muchos pequeños empresarios, comerciantes y profesionales, se plantea el problema añadido de que sus reservas disponibles en plazo son insuficientes para adquirir la más mínima unidad inmobiliaria, con lo que se incentiva un endeudamiento que será probablemente resuelto a medio plazo mediante una venta al exterior, suponiendo una paulatina pérdida de patrimonio para la economía insular.

Esta falta de objetivos alternativos al inmobiliario para el pequeño ahorro, podría ser resuelta mediante la formulación, tanto por el Gobierno de Canarias como por los Cabildos Insulares, de **proyectos preferentes de inversión colectiva de los fondos de la RIC**.

Además de ofrecer una alternativa de inversión que no sea contradictoria con la necesidad de cuidar el recurso territorio, la formulación de estas iniciativas debiera **procurar la aplicación de la reserva empresarial a proyectos de infraestructura turística y social** que por su dimensión no fuesen fácilmente abordables en exclusiva ni por la administración insular ni por los propios empresarios.

Las fórmulas concretas para el desarrollo de estas iniciativas pudieran ser diversas, si bien en todas deben de **regir los principios de transparencia y participación mixta** de instituciones y particulares. En cuanto a la capacidad de estos proyectos para atraer el pequeño ahorro, hay que decir que la **rentabilidad fundamental de la inversión RIC es la rentabilidad fiscal**. A esta rentabilidad inicial, en el caso de invertir en un proyecto colectivo como los que se proponen, se añade el ahorro que supone para cualquier pequeño empresario en costes de gestión, asesoramiento, tiempo, etc., no tener que abordar por su cuenta una inversión inmobiliaria que muchas veces escapa al control de su capacidad y experiencia. Contabilizadas estas dos rentabilidades, **probablemente la atracción del pequeño ahorro no precise de una gran rentabilidad financiera**, tal y como ha ocurrido en otros lugares, sino que más bien dependa de otros factores menos tangibles.

En orden a visualizar que tipo de proyectos y de iniciativas pudieran tomarse, y sin ánimo de ser exhaustivos, se propone diversificar la inversión del ahorro RIC, en Lanzarote, hacia tres direcciones complementarias, teniendo todas ellas en común, como factor positivo, el hecho de que son capaces de **canalizar dentro del territorio insular el propio ahorro de la isla:**

1. La emisión, por parte del Cabildo Insular de **bonos u obligaciones destinadas a financiar operaciones de gran calado estratégico**, como puede ser la adquisición de derechos edificatorios turísticos o la adquisición de bienes de incontestable valor patrimonial.
2. La preparación de **sociedades de capital mixto para el desarrollo de proyectos en los que se obtiene como rentabilidad añadida a la fiscal, una rentabilidad de uso o incluso de propiedad compartida**. Dentro de este tipo de iniciativas, cabe imaginar el desarrollo de un Liceo de la Música en el que el inversor obtuviese, por ejemplo, el derecho a asistir a un cierto número de representaciones, o bien la rehabilitación de una zona histórica degradada, como pueda ser Puerto Naos, obteniendo el inversor un derecho de propiedad o de uso de un atraque.
3. La tercera dirección, quizá la más importante, consistiría en la formación de **sociedades de capital mixto para el desarrollo de proyectos en los que se busca la rentabilidad mediante la adecuada prestación de un servicio**. Se sugiere, como proyecto ejemplo de esta tercera vía, la implantación de un **tranvía urbano moderno o metro ligero en Arrecife y sus inmediaciones**. Se hace referencia a un tranvía ligero, de superficie, no ruidoso, no contaminante (al contrario, alimentado por energías alternativas), barato, relativamente rápido, eficiente, autónomo (que no precise líneas de tendidos) y de calidad que enlace, inicialmente, la unidad urbanística que tiende a tejerse en el futuro, conformada por Costa Teguisse-Puerto de Los Mármoles-Arrecife (incluida la Vía Medular)-Playa Honda-Aeropuerto-Puerto del Carmen, afectando un área que registra casi el 80% de la movilidad motorizada que contabiliza Lanzarote y, potencialmente, ofrecería una alternativa de transporte a una población total real de hecho (turística + no turística) que ronda las 100.000 personas.

Todos estos proyectos, además de tener una incidencia de primer orden en la cohesión y la autoestima de la sociedad local, contribuyen decisivamente a elevar la percepción de la calidad de Lanzarote como destino turístico diferenciado.