



ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN DEL ESPACIO INDUSTRIAL EN CANARIAS

Santa Cruz de Tenerife, 30 de junio de 2008

REUNIONES CELEBRADAS

Grupo sobre “Espacio Industrial”

- ❖ 1ª Reunión del Grupo de Debate: Martes 26 de febrero en Tenerife.
- ❖ 2ª Reunión del Grupo de Debate: Jueves 13 de marzo en Gran Canaria.
- ❖ Reunión final de conclusiones : jueves 22 de mayo en Tenerife.

Participantes

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

ENTIDADES PARTICIPANTES

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">❖ ASINCA Las Palmas❖ ASINCA Tenerife❖ Asociación de Viticultores y Bodegueros (AVIBO)❖ Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga (ECOAGA)❖ Asociación Empresarial de El Sebadal (AEDAL)❖ Cabildo de Fuerteventura❖ Cabildo de Gran Canaria | <ul style="list-style-type: none">❖ Cabildo de La Palma❖ Cabildo de Lanzarote❖ Cámara de Comercio de Las Palmas❖ Cámara de Comercio de Lanzarote❖ Cámara de Comercio de Tenerife❖ Consejo Económico y Social de Canarias❖ Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias❖ Confederación Canaria de Empresarios (CCELPA) |
|--|--|

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

ENTIDADES PARTICIPANTES

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">❖ Confederación Canaria de la Pequeña y Mediana Empresa (CECAPYME)❖ Confederación de Empresarios de Fuerteventura (CONFUER)❖ Federación Canaria de Municipios (FECAM)❖ Federación Provincial de la Pequeña y Mediana Empresa del Metal y Nuevas Tecnologías de Las Palmas (FEMEPA)❖ Federación del Metal de Tenerife (FEMETE)❖ GESTUR Las Palmas | <ul style="list-style-type: none">❖ GESTUR Tenerife❖ Polígono Industrial de Granadilla S.A❖ Sociedad para el Desarrollo Económico de Canarias (SODECAN) |
|---|---|

Presentación en el Grupo de Debate

La situación de la industria en Canarias:

- ✓ A pesar de que las unidades empresariales industriales crecen en Canarias un 10´4%, en el intervalo temporal 1997-2007, se constata una pérdida de peso del sector en el conjunto del tejido empresarial isleño (del 9´97% sobre el total en 1999 al 8´42% en 2007). Un incremento que será del 18´6% en el período 1999-2007.
- ✓ Todas las islas pierden “peso relativo” en la composición sectorial de sus respectivos tejidos empresariales. Destacan La Palma (-1´8 puntos), El Hierro (-1´78 puntos), La Gomera (-1´65 puntos), Gran Canaria (-1´35 puntos) y Tenerife (-1´24 puntos). Las que menos: Lanzarote (-0´47 puntos) y Fuerteventura (-0´68 puntos).
- ✓ El retroceso es significativo entre las micropymes, aunque el global de empresas con menos de 9 asalariados-as disminuye en 3´32 puntos porcentuales en 2007 en su comparativo con 1999. Asimismo, los autónomos sin asalariados experimentan un minoración de 1´15 puntos en 2007.
- ✓ Se detecta un fortalecimiento de las pymes entre 10-49 asalariados-as frente a una reducción en las superiores a los 50 asalariados-as. Destaca, sin duda, la reducción de 20 a 12 empresas entre 200-499 asalariados-as.
- ✓ Por ramas de actividad, y en la década 1997-2007, destacan la “alimentación y bebidas” (+ 2´6%) y las asociadas al binomio construcción-inmobiliario (productos metálicos: 51´9%); productos minerales no metálicos: 10´2%; y los muebles, que multiplican por 22 veces su peso en 1997. Asimismo, destaca el crecimiento exponencial de la “edición, artes gráficas y papel” (54´8%).
- ✓ Constituyen huecos de mercado con capacidad de crecimiento: producción de material y equipos sanitarios; equipos eléctricos y electricidad; productos mecánicos...

La situación de la industria en Canarias:

- ✓ El peso de las empresas industriales isleñas en el conjunto estatal será, en 2006, del 4´18%, con un crecimiento promedio anual en el intervalo 2001-2006 del 4´4% (superior al 3´9% del promedio estatal y ligeramente inferior al 4´6% del balear). Sin embargo, en el interanual 2005-2006, frente a un crecimiento del 3´6% canario se constata un incremento ligeramente superior en el promedio estatal (3´9%), aunque muy superior al balear (1´0%).
- ✓ En cuánto a la posición de la industria canaria en el ranking autonómico español en 2006, ocupamos el último lugar a significativa distancia del promedio estatal.
- ✓ La creación de nuevas empresas industriales en Canarias nos ofrece en 2006 un incremento del 2´91%, frente al 4´27% del promedio estatal y 4´53% del denominado Arco Mediterráneo-Baleares. Sin embargo, los cierres de empresas resultan significativamente inferiores en la industria canaria (3´89) frente al promedio estatal (7´10%). Así, en 2006 respecto a 2005, la tasa de crecimiento de las “altas industriales” será un -5´47% en Canarias frente al 39´4% en la tasa de crecimiento de las “bajas”.
- ✓ Por ramas de actividad pierden tasa de crecimiento neto la “alimentación, bebidas y tabaco” (-1´13%), “equipos eléctricos-electrónicos y óptica” (-0´75%), “material de transporte” (-1´4%) y “otras manufacturas” (-3´23%). Las máximas pérdidas en “altas” se producen en textil-confección-cuero-calzado (-28´55%), papel-artes gráficas (-6´45%) y maquinaria y equipos mecánicos (-2´94%).
- ✓ Si analizamos los “índices de supervivencia” de las empresas, en el período 1996-2006 constatamos como las empresas creadas en 1996 resisten mejor en Canarias que en el conjunto del Estado a partir del 5º año, con tasas de “mortalidad” ligeramente superiores en el 1º y 4º año.

Los indicadores globales

- ✓ La evolución del PIB canario, a precios de mercado, refleja un clara ralentización del crecimiento industrial respecto a la dinámica global. Así, frente al 3´0% alcanzado en el interanual 2000-2001 se evoluciona hasta el 0´1% de 2005-2006, con una coyuntura negativa del -1´8% de 2004-2003. Todo ello frente a incrementos global que evolucionan desde el 4´9% de 2000-2001 al 3´3% de 2005-2006.
- ✓ Si el análisis lo formulamos en términos de índices (2000=100), mientras que el índice global alcanza en 2006 el 122 el industrial se sitúa, con 105´8, a significativa distancia.
- ✓ Sin embargo, y según empleo CRE (puestos de trabajo), se acredita una indudable resistencia del sector industrial que evoluciona desde los 41´3 miles de puestos de 2000 a los 45´7 miles de 2006. Sin duda, es el sector que mejor comportamiento refleja en materia de empleo frente a la pérdida progresiva de peso macroeconómico.
- ✓ Ello se pone de relieve cuando analizamos la evolución del paro registrado industrial, para el mes de enero, en la década 1998-2008. En el intervalo 1998-2002 (etapa de máxima expansión económica), el paro industrial se reduce el 33´5% frente al 17´74% global. En la siguiente etapa (2002-2008), con los primeros síntomas de agotamiento del ciclo, la industria refleja un crecimiento del 17´98% frente al 63´41% global. El máximo repunte, el el interanual 2007-2008, con un incremento del 8´7% frente al 38´8% en el conjunto del mercado laboral canario.
- ✓ Una desaceleración en la creación de empleo que la EPA 4º Trimestre 2005-2007 refleja con nitidez: 4.000 efectivos laborales menos en 2007, después de alcanzar en 2005, con 57´8 miles de efectivos el nivel más elevado desde 2001 (49´2 miles).

Los indicadores globales

✓ La evolución de algunos índices que miden la producción industrial y los precios industriales no permiten, asimismo, evaluar las tendencias del sector industrial. Así, en la década 1997-2007, frente a un incremento del 3´3 puntos del índice estatal de producción industrial (12´8 en Baleares), Canarias refleja una pérdida de -5´3 puntos. Si el análisis lo referimos a los Índices de Precios industriales, resulta constatable que en el intervalo 2002-2007, en Canarias crecerán en 27´6 puntos porcentuales frente a los 19´9 del promedio estatal y los 17´5 de Baleares.

- ✓ Respecto a la problemática del suelo de uso industrial, después de un estudio inicial sobre su problemática y la de los precios, podemos concluir:
 - Que los precios del suelo de uso industrial, al igual que el de compra-venta y alquiler de naves, mantiene en las Islas unos precios muy elevados, aunque sustancialmente inferiores a lo manifestado sobre 10 veces más elevados que en la Península.
 - Que la competencia con los usos logísticos y de distribución comercial sitúan a la industria en una posición realmente negativa, dados los menores márgenes de maniobra de los inversores industriales.
 - La oferta en el mercado de “espacios industriales” (naves) se corresponde con superficies superiores a los 1.000 metros cuadrados, cuando la mayoría de la demanda industrial se sitúan entre los 200-500 metros cuadrados.
 - Los precios varían en función de la proximidad o lejanía con los núcleos urbanos y turísticos, presionados por la demanda logística y comercial, y la accesibilidad y conectividad a los “nodos” del transporte, en el caso de la demanda industrial.
 - La situación del suelo planeado, programado y ejecutado es ciertamente desigual en Canarias. Los datos de los que disponemos, sometidos a revisión y contraste en la actualidad, acreditan considerables retrasos y bloqueos en los procesos de urbanización y puesta a disposición del mercado.

Los precios del suelo industrial en las CCAA españolas

- En las CC.AA. en los precios promedios de venta del suelo industrial. Se constata que el precio más elevado, en euros/ metro cuadrado, corresponde a las Islas Baleares, seguida a corta distancia por Canarias, Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana. Los más bajos corresponden a CCAA con importantes crecimientos económicos e industriales en el pasado lustro (Aragón, Navarra, Castilla León y La Rioja).
- El diferencial por provincias, destacando, asimismo, Baleares, seguida de Las Palmas, Madrid, Girona y Santa Cruz de Tenerife. Se posicionan en los precios promedios más reducidos Pontevedra, Zaragoza, Córdoba, Navarra , Ávila y Cuenca.
- Existen precios máximos muy elevados en nuestra Comunidad Autónoma, sólo superados ligeramente por los de Baleares y, a relativa distancia, por los correspondientes a Madrid, Cataluña, Andalucía y Murcia. Resulta evidente que son las dos Comunidades con hegemonía turística y territorios insulares las que reflejan tales “puntas” en los precios de las ofertas de suelo industrial. Sin embargo, nuestra Comunidad acredita mínimos significativamente inferiores a los del resto de CCAA.

La existencia de un precio del suelo industrial en Canarias

- Los precios máximos y mínimos en la venta de suelo industrial en las principales ciudades de Canarias, tal y como se refleja en la Gráfica siguiente, nos refleja máximos equivalentes entre las dos Capitales autonómicas, con mínimos inferiores en Santa Cruz de Tenerife. Con respecto a las otras dos Ciudades-Municipios con más de 50.000 habitantes, Telde no ofrece un contraste más acusado entre máximo/ mínimo, mientras que en La Laguna reduce el diferencial entre ambos extremos.

La existencia de un precio del suelo industrial en Canarias

- Los precios máximos y mínimos en Municipios del Archipiélago, tal y como se refleja en la Gráfica siguiente y en referencia a la oferta pública de suelo industrial, nos permite constatar que el más elevado corresponde a Puerto del Rosario, seguido por Pájara, Aldea de San Nicolás, Santa María de Guía y Santa Cruz de La Palma. El mínimo a San Sebastián de La Gomera y Barlovento. Salvo en el caso de Puerto del Rosario, los precios máximos se sitúan por debajo del promedio regional.
- Destaca, sin duda, el elevadísimo máximo de Santa Cruz de Tenerife, entre 7 y 8 veces superior a los máximos que reflejan los datos de mercado en el resto de Municipios, incluidos algunos turísticos o en áreas dormitorio y de influencia turística. Resulta curioso, al mismo tiempo, que Santa Cruz refleja ofertas de precios de suelo industrial 51 veces superiores a la mínima obtenida en el sondeo del mercado. Sin duda, un signo evidente de la “burbuja inmobiliaria” que presiona sobre el suelo con mayores restricciones y demanda.
- Si en análisis lo circunscribimos a los Polígonos y Zonas Industriales de la misma Isla de Tenerife, seguimos constatando el máximo de las Zonas industriales de la Capital, mientras que caen drásticamente los precios máximos, mínimos y únicos en el resto de Polígonos y Zonas industriales entre 2 y 3 veces respecto a este máximo. Destaca, en particular, el contraste en los precios de La Gallega y Jagua con los del Mayorazgo, como área industrial consolidada
- El análisis de los precios de venta del suelo industrial en Gran Canaria refleja una situación, en cuanto a su Capital, muy similar a la de Santa Cruz de Tenerife, incluso superándola ligeramente. Constatamos, sin embargo, como tan elevados precios se “modulan” en el resto de Municipios con suelo industrial, destacando los máximos de Agüimes y Telde, frente a los mínimos de Santa María de Guía, Aldea de San Nicolás y Galdar.

La existencia de un precio del suelo industrial en Canarias

- El panorama se clarifica cuándo, como se refleja en la siguiente Gráfica, el análisis lo efectuamos a nivel de Polígonos Industriales. Destacan, según los datos obtenidos, los máximos de El Goro, Salinetas, Los Taharales, La Cazuela y Arinaga, frente a los mínimos de La Pardilla, San Isidro y Las Majoreras. A destacarse la ajustada horquilla diferencial de precios en los Polígonos más consolidados (Arinaga y Las Salinetas).
- En la comparativa entre precios po de suelo industrial obtenidos en el contraste del Estudio para la Isla de Gran Canaria (EDEI, 2005) con los datos promedios obtenidos a partir de nuestra exploración de precios en 2007. Vemos que en el intervalo de dos años, los precios se han multiplicado por casi 3 veces en Miller Bajo, por más de 2 veces en El Goro y casi duplicado en Arinaga, Salinetas y Las Rubieras. Jinámar es el espacio industrial con el menor diferencial de incremento.
- Un mercado inmobiliario que experimenta, en los últimos años, una importante reactivación. Constatamos como Canarias ocupa la 5ª posición en el ranking de precios promedios de las naves industriales, superando ligeramente al precio medio estatal, al que supera en un 29´3% y superando en 2´4 veces al precio promedio inferior (Castilla La Mancha).

El precio de venta de naves industriales

- Los precios máximos y mínimos en la venta de naves industriales en el conjunto de CCAA españolas, nos ofrece un nuevo panorama de “máximos”: Madrid, Baleares y Cataluña, superando la barrera de los 3.000 euros. En un segundo bloque, liderado por Canarias, destacan Valencia y Aragón.

- En los “mínimos”, sobresale el dato de Galicia y Canarias, seguidas por Madrid, País Vasco y Asturias.

El precio de venta de naves industriales

- En los Polígonos de la Isla de Gran Canaria destacan los máximos de Arinaga, Jinámar y El Goro, con ofertas inferiores a los 1.500 euros en La Cazuela, Las Torres, El Sebadal, San Isidro, Ingenio y San Gregorio.
- En cuanto a los mínimos destaca Arinaga, San Gregorio y El Goro, mientras resultan elevados en los Polígonos o Zonas industriales de Las Torres, El Sebadal , Jinámar y El Goro.
- En los Polígonos de Tenerife destacan los máximos de las Zonas industriales de Santa Cruz, La Laguna, Los Majuelos y San Miguel de Abona.
- Los mínimos se reflejan especialmente en Taco, Santa Cruz y Valle de Güímar. Los “mínimos” en algunos Polígonos constituyen más unos máximos que, en realidad, un abanico de opciones en precios de naves.
- En Gran Canaria destacan las ofertas de naves nuevas y usadas, a partir de los 301 metros, aunque destacan las ofertas superiores a los 1.000 metros.
- Son las naves nuevas las que se sitúan en el intervalo de 501-1000 metros cuadrados, mientras que los máximos precios de venta de las de segunda mano, se ubican en el correspondiente a 1001-200 metros cuadrados.

- Aún con precios muy elevados, en esta Isla nos encontramos con ofertas inferiores a los 150 metros.
- En Tenerife destacan las ofertas de naves nuevas y usadas, a partir de los 301 metros, aunque destacan las ofertas superiores a los 1.000 metros, con un destacado volumen que se ubica en la franja de 2.000 a 5000 metros cuadrados.
- Son las naves nuevas las que se sitúan en el intervalo de 501-1000 metros cuadrados, con precios astronómicos, mientras que los máximos precios de venta de las de segunda mano, se ubican en el correspondiente a 1001-2000 metros cuadrados.
- Sólo hemos encontrado una oferta en el intervalo 151-300 metros cuadrados, con un precio muy elevado.

El precio de alquiler de naves industriales

- En el comparativo de precios por CCAA, destacan los precios superiores al promedio general (4´00 euros) en Madrid, Baleares, Cantabria, Andalucía, Canarias, Cataluña y País Vasco.
- El mínimo corresponde a La Rioja y Castilla-León, entre 1´3 y 1´5 veces inferior al promedio general.
- En el comparativo de precios por CCAA, siguiendo el análisis de máximos y mínimos, destaca Canarias con el precio máximo (15´4 euros), seguido a corta distancia por Andalucía y Baleares. Curiosamente, nuestra Comunidad también refleja el mínimo de alquiler (0´38 euros).

- Aragón, Asturias, Castilla-León y La Rioja son las CCAA con mejores precios promedios de alquiler de naves industriales.
- En los Polígonos Industriales de Gran Canaria destacan los máximos de El Sebadal, Arinaga , Jinámar, Las Torres y Ajimar. No son menores los precios únicos de la Zona Portuaria, Los Tarahales y el Goro.
- Los mínimos, en cantidades siempre superiores a los 2 euros, destacan en El Sebadal, Jinámar y Miller.
- En los Polígonos Industriales de Tenerife destaca el máximo del Polígono de Guímar (15´44 euros), seguido a significativa distancia por Costa Sur, Dársena del Puerto de Santa Cruz y Mayorazgo.
- Los mínimos, en cantidades siempre superiores a los 6 euros, destacan en Costa Sur, Güímar y La Laguna.
- Se mantiene la tendencia general, tanto en Gran Canaria como en Tenerife a ofertar naves con superficie superior a los 301 metros cuadrados y con precios que oscilan entre los 5´50 y 8´40 euros. Los mínimos no bajan de 2 euros en Gran Canaria y de 4 euros en Tenerife.
- Se mantiene la tendencia general, tanto en Gran Canaria como en Tenerife a ofertar naves con superficie superior a los 301 metros cuadrados y con precios que oscilan entre los 5´50 y 8´40 euros. Los mínimos no bajan de 2 euros en Gran Canaria y de 4 euros en Tenerife.

Principales problemas del sector

- Graves limitaciones en el acceso al suelo de uso industrial, afectado por una fuerte opacidad inmobiliaria, precios elevados y alta competencia con los demandantes de suelo logístico y comercial.
- La pérdida de peso relativo de la industria en el tejido productivo isleño guarda directa conexión con algunos problemas estructurales de la economía canaria:
 - ✓ La decidida apuesta por el binomio construcción-turismo, generador de un potente tejido empresarial en torno a los servicios de mercado, que hace perder entidad, peso y apoyos a la actividad industrial.
 - ✓ La excesiva apertura comercial exterior, con escasa capacidad de generar coberturas de la balanza comercial y elevados índices de importaciones en sectores equivalentes a muchas de las industrias radicadas en las Islas.
 - ✓ El elevado coste de las materias primas y logística industrial, agravada por el diferencial de coste de ultraperiferia y doble insularidad.
 - ✓ La débil y desigual sinergia entre industria y consumo de bienes de consumo en el sistema comercial isleño. En especial, con el sector del turismo.
- Los efectos de la pérdida de sectores “punteros” en la actividad industrial isleña: tabacos, reparación naval, transformados pesqueros.. Unas reconversiones silenciosas que no han encontrado opciones alternativas que permitan generar un tejido productivo de “medio-alto” nivel de I+DT e innovación.
- El débil pulso de la emprendeduría industrial en las islas.

Propuesta de temas de reflexión:

- En un horizonte a corto plazo de ralentización del crecimiento económico, según predicen todos los Institutos Económicos, ¿ es factible frenar la pérdida de posiciones y peso del sector industrial? ¿ en qué medida afectará a las diferentes “ramas” de actividad industrial? ¿ qué síntomas se detectan en el sector?.
- ¿ Cómo valoramos la evolución de los principales indicadores del sector? ¿ cuáles resultan más relevantes para la adopción de estrategias de futuro?.
- La problemática asociada al “suelo de uso industrial” (disponibilidad, costes, tipologías de parcelas, etc.), ¿ en qué medida incide en la situación actual del tejido industrial isleño? ¿ y en sus opciones de relocalización y expansión?..
- ¿ Cuáles son los problemas asociados a los “costes estructurales” de la actividad industrial?: ponderar la incidencia de los costes de materias primas, energía, logística industrial...
- ¿ En qué medida resulta efectivo el “diferencial fiscal” y los mecanismos de compensación-protección del REF y Estatuto en la UE.
- Una de las permanentes “quejas” del sector se concretan en sus relaciones con las AA.PP.. ¿ En qué medida se considera positivo-efectivo en tratamiento de la industria en las Directrices de Ordenación? ¿ Qué cambios o modulaciones se requerirían para mejorar el marco regulador?.
- Otra de las “quejas” se centran en la opacidad en los procesos administrativos que experimentan las empresas y sus costes asociados: ¿han mejorado la situación las Univentanillas, la administración electrónica, etc.?.

Propuesta de temas de reflexión:

- Los Polígonos Industriales, a partir de los años sesenta-setenta del pasado siglo, se presentaron como una “panacea” para potenciar al sector industrial. Casi cuarenta años después, ¿ cómo se valora su aportación al activo industrial? ¿ Siguen siendo válidos los Polígonos en sus actuales diseños y prestaciones? ¿ qué reformas o modulaciones se requerirían?...
- ¿ Se considera necesario el disponer de Polígonos industriales especializados? ¿ Sería efectivo el estipular mínimos de radicación efectivamente industrial en los Polígonos? ¿ Se dispone en los Polígonos actuales de coberturas logísticas y servicios apropiados para favorecer el despliegue industrial?...
- En el proceso de “creación de suelo industrial”, ¿ cuál sería la mejor estrategia para el sector?:
 - ✓ ¿ Creación de Polígonos o Zonas industriales en todos los Municipios?.
 - ✓ ¿ Diseñar mapas de dotaciones de “suelos industriales” estratégicos a nivel comarcal y/o insular?
 - ✓ ¿ Calificar suelo industrial para entregarlo directamente a la gestión empresarial, como sucede en los modelos catalán y vasco?.
 - ✓ ¿ Propiciar una oferta de suelo industrial a partir de la iniciativa pública?.
- Los Recursos Humanos constituyen un vector estratégico esencial en el desarrollo industrial: ¿ Cómo se valora la actual oferta de formación, en sus diferentes formatos? ¿ Se ajusta a las demandas-necesidades consideradas como prioritarias por el sector? ¿ qué actuaciones mejorarían la empleabilidad industrial?..

Propuesta de temas de reflexión:

- ¿ Cuáles serían, en opinión del Grupo, las máximas prioridades estratégicas en las siguientes materias:
 - ✓ Marco regulatorio y procesos administrativos.
 - ✓ Suelo: accesibilidad y despliegue.
 - ✓ Apoyo al tejido empresarial y la emprendeduría.
 - ✓ RR.HH.
 - ✓ Insumos y energía.
 - ✓ Polígonos Industriales.
 - ✓ Gestión estratégica industrial.

Actas de las Reuniones Celebradas

Acta 1ª Reunión del Grupo de Debate: ESPACIO INDUSTRIAL

Fecha y lugar de celebración: Santa Cruz de Tenerife, 26 de Febrero de 2008

Se inicia la reunión por parte del Viceconsejero de Industria, D. Juan Pedro Sánchez Rodríguez, quien efectúa una pequeña exposición sobre los objetivos del Plan y del Proceso de participación y consulta que ahora se inicia, agradeciendo la presencia de los asistentes y cediendo la palabra al Director del Proyecto, D. Oswaldo Brito, quien realiza una presentación sobre la problemática del Espacio Industrial, poniendo en conocimiento del Grupo una serie de datos estadísticos y estudio de mercado obtenidos recientemente por la consultora, referente a tejido industrial, mercado laboral y problemática del suelo industrial.

D. Benicio Alonso (ASINCA, Tenerife): Felicita a la consultora por la labor realizada en cuanto a las estadísticas se refiere y pide si se le puede enviar toda la presentación. También felicita a la Consejería por iniciar este proceso de participación, ya que el sector industrial en Canarias siempre ha estado marginado. Además comenta que el anterior PDINCA no servía para nada.

El presidente de CONFUER, D. Eduardo Hernández Navarro, pide, asimismo, si se le puede enviar toda la documentación, sobre todo los datos insulares.

D. Oswaldo Brito, aclara que los datos presentados son aún provisionales, y fruto de un trabajo que aún está sin concluir. A finales de marzo se espera tener los primeros resultados de la encuesta que se está realizando actualmente a las empresas del sector, y se les dará a conocer.

D. Carlos Valcárcel (CES): propone incluir en la metodología una evaluación del anterior plan.

D. Hugo Luengo (Asociación de Viticultores y Bodegueros): Se está haciendo cada vez más latente la desaparición del medio rural, por lo que se apunta que por parte del Gobierno se deberían estudiar las normas para una mejor integración en la industria: valorar la compatibilidad ambiental con los usos industriales.

D. Andrés Arnaldos (ASINCA): En cuanto al Registro Industrial, se comenta que no es fiable, que cuando se trasladan al territorio, los datos no corresponden con la realidad.

La Cámara de Comercio de Las Palmas ha propuesto elaborar un Censo industrial de Canarias, aunque se tarde un par de años.

D. Federico García (COAC): cree necesario y urgente crear una base de datos de las actividades económicas, por zonas empresariales especializadas, no sólo de polígonos industriales.

Apunta también la necesidad de analizar si las actividades económicas deben desplegarse en polígonos centralizados o por polígonos por municipios.

Afirma, además, que existe mucho suelo clasificado, pero que no está disponible porque no se ha urbanizado.

Propone estudiar qué oportunidades económicas tiene realmente Canarias.

D. Manrique Rodríguez (Femete) hace dos observaciones: primero, que el sector industrial está parado y hay que hacer algo porque es el que mueve el dinero; y segundo, y referente a la zona ZEC, comentan que hay empresas esperando qué hacer y que todas las empresas no pueden establecerse en la ZEC.

El representante de GESTUR, D. José María Senante, propone los siguientes puntos:

- ❖ Actuar tomando medidas a corto y medio plazo e ir haciendo evaluaciones.
- ❖ En cuanto al planeamiento del suelo, señala que en Canarias sobra legislación, hasta tal punto que se solapa.
- ❖ Reclama la presencia de la Consejería de Medioambiente y mayor presencia de la FECAM y FECAI.
- ❖ Comenta que otros organismos, como Sepes, diseñaron planteamientos y estrategias que no funcionaron como ellos querían, como el caso del Polígono Tecnológico de Paterna y que sería interesante contar con ellos para que nos hicieran partícipes de sus realidades, fracasos y éxitos.
- ❖ Se debe ser consciente de cuándo se van a poder llevar a cabo las acciones, estableciendo unas reglas de juego: “...con esta realidad, vamos a poder mejorar las cosas”.
- ❖ Análisis de la realidad actual. En el período 2000-06, mientras que en Granadilla aún estamos pendiente de varias actuaciones, en ese mismo período se crearon en Zaragoza 13 millones de metros cuadrados de plataforma ordenada y en marcha.

El sector vitivinícola también estuvo presente en la reunión, D. Hugo Luengo, de la Asociación de Viticultores y Bodegueros, representando asimismo a la Cámara de Comercio (Comisión de Agroindustria), señalando que sería interesante poder dimensionar el plazo de una inversión, que no existe una seguridad jurídica en Canarias y que, en consecuencia, no se puede poner un precio al suelo, siendo uno de los más altos de España. Cita como ejemplo que los trámites para implantar una industria agraria pueden llegar a tardar 2 años, entre normativa y búsqueda de suelo.

D. Kurt Engel, de FEMEPA, añadió que es fundamental preocuparse por recomponer y mantener en condiciones mínimas los polígonos industriales existentes. Además propuso la unificación de las 3 Administraciones para realizar las gestiones administrativas

D. Federico García Barba, del Colegio Oficial de de Arquitectos de Canarias, pide eliminar la prohibición que impide a los Ayuntamientos proveer suelo para actividades económicas con el objetivo de crear pequeños polígonos de uso industrial, lo que aliviaría mucho la problemática. Propone también que los planes generales prevean suelo para uso industrial.

A esta última observación, y para finalizar el debate, el Viceconsejero responde que se está trabajando en ello actualmente.

Por último, se hizo mención a que en futuras sesiones del Grupo se analizarían temas muy concretos y con la máxima intensidad y profundidad.

Acta 2ª Reunión del Grupo de Debate: ESPACIO INDUSTRIAL

Fecha y lugar de celebración: Las Palmas de Gran Canaria , 13 de Marzo de 2008

Se inicia la reunión haciendo referencia al encuentro previo en Santa Cruz de Tenerife, del que se obtuvieron una serie de cuestiones que pasan a debatirse.

Dña. Lole Torres, (ASINCA, Tenerife): Piensa que se debe de tomar en serio este plan de una vez por todas por parte del Gobierno y de todas las Administraciones competentes. Hay propuestas del plan anterior que se están repitiendo. ASINCA va a elaborar un documento proponiendo ideas a este plan. Es importante equilibrar todas las patas de la economía, ha habido iniciativas del Cabildo con el Censo industrial pero debería actualizarse y añadir otras variables como el precio. Pregunta a la consultora de dónde se sacaron los datos presentados en las estadísticas que muestran una comparativa de los precios de alquiler y venta de suelo industrial por CC.AA. Siguiendo su borrador de propuestas, en el caso del suelo industrial se comentó la posibilidad de ampliar la disponibilidad, liberar suelo industrial. Habría que ir zona por zona y ver la importancia. Hay un principio de asociación de todos los empresarios, que sería importantísimo, como por ejemplo ahora tiene AENAGA. Se debería tomar el ejemplo también de Baleares, que en su página web se puede acceder a las empresas por rama y sector. También en el caso de Navarra se puede acceder por la web a un montón de información para el establecimiento en los polígonos. Es importantísima la colaboración de las Administraciones y niveles de Gobierno, incluso el municipio donde esté instalada la zona industrial.

Dña. Elvira Alférez (Atlántida Consultores): Responde a la representante de Asinca, que las estadísticas son fruto de un trabajo realizado sobre 10.000 consultas a inmobiliarias, corporaciones, Internet, prensa especializada, comparativas con estudios anteriores y estadísticas oficiales publicadas, además de un riguroso trabajo de campo a nivel insular.

Felismina Betancort, Cabildo, por alusión a la compañera de Asinca, se está llevando a cabo la actualización del censo. Están en tramitación con el Gobierno de Canarias para la segunda fase de investigación y desarrollo para poner al día la información de los polígonos industriales y el análisis para la línea de apoyo en suelo industrial.

Dtor. Técnico de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, opina que se debe empezar desde el foco del problema, que no es otro que la gran cantidad de demanda de suelo industrial y la poca oferta existente. En cuanto a qué debería hacer la Administración, apunta que en Gran Canaria hay previstos nuevos ámbitos de inversión en infraestructuras. Señala además que existe una falta de planeamiento del suelo, como ocurre en el Ayto. de Telde, donde se quiere revisar el plan pero encuentran un bloqueo absoluto, por lo que se pregunta qué habría que hacer para romper los bloqueos existentes. Opina que los municipios deberían clasificar los polígonos, que habría que prever posible uso industrial en el suelo rústico, y que existe el problema de las industrias que demandan consumo de grandes superficies de suelo, como por ejemplo las importadoras de vehículos. Añade que el suelo rústico está protegido. Y finaliza preguntándose cuál puede ser la solución, si los grandes polígonos con escaso nivel de urbanización, o derivarlo a suelo rústico o a alguna clasificación nueva de suelo.

D. Kurt Engel (FEMEPA): Señala que llevamos mucho tiempo sin una ordenación territorial, pregunta que cuándo fue la última.

Dtor. Técnico de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, Responde que el último Plan Insular de Ordenación se aprobó en el 1995, pero resultó anulado, aprobándose la segunda edición definitivamente en el 2004.

D. Kurt Engel (FEMEPA): Pregunta si cree que este plan ha cumplido con las expectativas. Opina que no, debido en gran parte a la mala proyección de la ordenación. Desde su punto de vista, la solución parte de la Administración, que debería coordinar a los Ayuntamientos, Cabildo y Gobierno, ya que se detecta a nivel de las asociaciones una falta de coordinación entre los estamentos en los aspectos técnicos y políticos que se traduce en una ralentización de los proyectos. Finalmente, señala que sería importante contemplar en el nuevo Plan la conservación de los polígonos que ya tenemos y mantenerlos en buen estado ya que entramos en una época de recesión.

Dtor. Técnico de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, Opina que el tejido industrial necesita un nuevo reto, un revulsivo. Apuesta por el desarrollo de parques de calidad y abrir oportunidades de desarrollo de otras empresas que no sean sólo de almacenaje, sino también de I+D, de Investigación, aprovechando los RRHH que tenemos en las islas. Pero no ha habido demandas de cambio del destino del suelo en el Cabildo. Por otra parte, existe un interés general en el desarrollo de ese suelo, pero la ley no les ampara. Se ven también pocas expectativas de rentabilidad. El hecho de que el suelo pase de manos encarece mucho el precio, haciéndose necesario la creación de una gestión pública del suelo. No hay mecanismos legales que permitan a la Administración hacerse con el suelo, pero tampoco hay ideas. No existe ningún suelo en Canarias no sectorizado, pero se teme por la clasificación de “estratégico” porque realmente no se sabe qué va a pasar con él ni a dónde van a ir la inversión ni los beneficios de este suelo.

D. Kurt Engel (FEMEPA): Parece que lo que prima es la decisión política.

D. Carmelo Fierro (Presidente de la Comisión de Industria de la Cámara de Lanzarote): Quiere comentar que hay siete islas, y que parece que sólo se cuenta con Tenerife y Gran Canaria. Señala que en Lanzarote se ha acabado la industria completamente, sólo queda el sector servicios, que el banco sahariano se terminó, que no hay ni un solo m² de suelo industrial en la isla de Lanzarote. Que el suelo industrial está paralizado por la no aprobación de los planes generales en ninguno de los municipios. Se ha creado la zona ZEC que han dejado 25000 m para toda la isla que lo único que ha hecho es revalorizar los terrenos colindantes. El planteamiento de los mini polígonos es fundamental. Añade que se requiere un estudio minucioso sobre la peculiaridad de cada una de las islas y que la Administración debería agilizar la aprobación de los planes parciales. No hay suelo ni para la Administración Pública. Habría que buscar los mecanismos para poder expropiar.

Andrés Valerón, Consejero de Hacienda del Cabildo de Fuerteventura, Entienden que el vehículo de coordinación entre las diferentes Administraciones es imprescindible. Llevan 5 años intentando promover un Parque Tecnológico en Fuerteventura con suelo del Cabildo, están esperando a que el Gobierno cambie la calificación del suelo. El Cabildo es promotor pero tiene detrás la losa del PIOT. Cuando se envía al Gobierno, siguen los pasos que les marcan pero en cuanto cambia el Gobierno, vuelta a empezar.

Juan Álvarez de Yraola: dice que toma nota y trasladará los problemas al Consejero de Industria.

Dtor. Técnico de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria Apuesta por la diversificación del tejido, pero no por un uso indistinto del mismo porque ganaría el que mayor renta tuviera en el mercado. También añade que el desarrollo sostenible no se basa sólo en la mera protección. Los tiempos económicos son más rápidos que la capacidad de reacción.

Lanzarote: Opina que sí deberían coexistir diferentes usos, hay que darle un atractivo al polígono, pero controlados por la Administración, ya que actualmente hay una falta de control.

Eric Santana, El Sebadal: Apuesta por mantener y mejorar las condiciones de los polígonos existentes, ya que tienen muchas carencias. Más seguridad, más acondicionamientos, mejor señalización, el Ayuntamiento pasa de ellos. Están obsoletos y abandonados.

Fulgencio: Insistir en la colaboración entre las Administraciones. También piensa que no hay líneas estratégicas. No hay unificación de criterios aun siendo en su caso el Cabildo accionista mayoritario del Polígono de Arinaga. Apunta por una definición clara de la política industrial. Comenta que hay una potente bolsa de suelo rústico, y que están gestionando la implantación de un parque tecnológico. Estima necesario que se les marquen líneas estratégicas para la reserva del suelo. Comenta también que tienen parado un proyecto de ampliación de un millón de metros cuadrados por un problema con la administración. Pone de manifiesto la existencia de demasiada especulación con el suelo. Por último, señala que el mayor accionista del polígono de Arinaga es el Cabildo, y que a pesar de ello no se ha hecho nada en los últimos 6 ó 7 años.

Manuel Espínola (Cabildo de Lanzarote): Dice que las islas menores se aburren en estas reuniones porque se basan en plantear las islas mayores sus problemas y lo que debería hacerse desde su punto de vista, es un análisis global de Canarias y buscar soluciones, con una mayor presencia de las islas menores, que no cuentan con la presencia de la Consejería de Industria en ellas.

D. Carmelo Fierro (Presidente de la Comisión de Industria de la Cámara de Lanzarote): Reivindica la existencia de las islas menores y que se les tenga en cuenta.

Manifiestan su preocupación por la categorización que vaya a tener la revisión. Piensan que si se va a optar por la misma categorización que la que tienen actualmente los planes territoriales, mal vamos.

Les gustaría disponer del documento en vigor.

También se comenta en cuanto a la política de precios que con estas cotas tan elevadas poco se puede hacer para afrontar el desarrollo en las islas. Sin embargo, comentan que los últimos precios en Granadilla y Güimar no han superado los 200 euros/m².

En Güimar se han perdido 4 millones de m² por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, suelo que no se ha recuperado. De 6 millones, se ha quedado reducida a un tercio, con el agravante de que todo el suelo está enajenado. En Granadilla tienen mejores perspectivas de futuro, están en vías de desarrollo de un plan parcial que pondrá a disposición 650.000m de suelo industrial, pero el proceso de tramitación tardará unos tres años, siendo optimista. Piensan que el régimen o concesiones se hagan con alquileres o arrendamientos a largo plazo para evitar la especulación y que quede siempre el suelo en manos públicas.

Por otra parte, los empresarios piensan que si el suelo pasa a manos públicas se acaba la ley de mercado. Habría que dar paso a distintos planes parciales.

Acta Reunión de Conclusiones del Grupo de Debate: ESPACIO INDUSTRIAL

Fecha y lugar de celebración: Santa Cruz de Tenerife, 22 de mayo de 2008

D. Oswaldo Brito procede a leer el análisis DAFO presentado para seguidamente abrir el debate:

Debilidades

1. Un relevante desajuste entre oferta y demanda de suelo industrial, compatible con la existencia de “bolsas” de reserva especulativas y ausencia de un mercado inmobiliario especializado.
2. La complejidad, lentitud y desigual planificación, programación y ejecución de áreas-espacios para radicación industrial. Se destaca el frecuente solapamiento en las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas.
3. Los actuales Polígonos industriales reflejan bajos índices de radicación de instalaciones y actividades propiamente industriales (ver Informe Adjunto de la reunión con representantes de Polígonos).
4. Elevados precios de suelo calificado y/o urbanizado como de uso industrial, con disparidades relevantes entre sus zonificaciones y representando, por termino medio, costes casi tres veces superiores que el promedio estatal.

5. Existencia de un potente “disperso industrial”, radicado en zonas urbanas o en áreas escasamente dotadas de coberturas logísticas. Existencia de una creciente tensión entre la expansión urbana y la supervivencia de las industrias radicadas en las periferias urbanas.
6. No se considera como fiable el actual Registro de actividades industriales.
7. Existen serios problemas para la supervivencia de actividades agroindustriales radicadas en suelo rústico.

La compleja estructura jerárquica de la planificación territorial combinada con la periódica revisión de la normativa de rango estatal y/o autonómico, genera procesos de ralentización o lentitud que aleja opciones y oportunidades de inversión.

Respecto al punto 1 de las debilidades, D. Oswaldo Brito relata que en una reunión mantenida con representantes de los distintos polígonos de Canarias, el representante del Polígono de Arinaga hizo la siguiente pregunta-afirmación: “¿más suelo?, ¿para qué? ”, haciendo referencia a la existencia de parcelas de suelo industrial no ocupadas.

D. Carmelo Fierro, de la Cámara de Lanzarote señala que en las islas no capitalinas la situación es distinta y que no existe suelo industrial disponible. Ocurre que el suelo en una isla como Lanzarote es muy limitado, además se añade el problema de que en ningún municipio se han aprobado los Planes Generales.

D. Oswaldo Brito le responde que en el Plan Insular de Lanzarote se contempló la estrategia del disperso industrial en lugar de la creación de polígonos.

D. Carmelo Fierro, de la Cámara de Lanzarote comenta que el Plan Insular fue elaborado por gente de fuera y basándose en temas medioambientales, principalmente. Por ejemplo, se establecieron bolsas de suelo pero no específicas para uso industrial. Lo que ellos han apoyado es un sistema en el que cada municipio se especialice en una actividad productiva, por ejemplo los municipios turísticos al turismo.

D. Oswaldo Brito añade que se tendrán en cuenta las diferencias territoriales en la redacción del Nuevo Plan Industrial.

D. Cirilo Pérez del Ayto. de Candelaria opina que un buen sistema para regular el suelo industrial podría ser la creación de una especie de pequeños polígonos no específicamente industriales en cada municipio.

D. Oswaldo Brito comenta en relación al punto 5 que el gran problema que existe es que una parte importante de las industrias están radicadas fuera de los polígonos, a lo que se añade que las industrias de tipo agrario se sitúan en suelo rústico.

D. Cirilo Pérez señala sobre este tema, que actualmente la ley prohíbe la ubicación de las bodegas al lado de la explotación agrícola, lo que supone un grave problema para la industria vitivinícola.

D. José María Senante, de GESTUR apunta que el artículo 11 de la Ley del Territorio debe ser de los artículos más pisoteados en la práctica diaria. Comenta también que hay una nueva Ley de medidas urgentes que dedica capítulos específicos a los temas industriales, como por ejemplo favorecer la instalación de paneles fotovoltaicos en zonas agrarias, etc. Lo que ocurre es que en la práctica, la realidad es muy distinta de lo que dice la Ley. Esta Ley obliga a que todos los Planes contemplen suelo industrial específico para las industrias que existen en cada municipio, pero en la realidad esto no ocurre porque no se gestiona.

D. Cirilo Pérez opina que los ayuntamientos pueden proponer esa gestión. En Candelaria por ejemplo han planificado la creación de parcelas de 400 metros para la ubicación de industrias.

D. Carmelo Fierro está de acuerdo con José M. Senante. Cuenta que en Lanzarote se ha construido un polígono con pequeñas naves para industrias pero que en la realidad han sido ocupadas por empresas comerciales.

D. Oswaldo Brito comenta que hoy se celebra una reunión sobre el tema del suelo industrial entre el Consejero de Industria y los Cabildos. Opina que es necesario un pacto entre las distintas administraciones para que realmente exista una capacidad de gestión, sino lo que ocurre es que muchas de las herramientas del REF están bloqueadas, como por ejemplo la ZEC.

D. Juan Álvarez, de la Viceconsejería de Industria añade, sobre los Planes Especiales de los Cabildos que se va a redactar un borrador entre el Viceconsejero de Industria y el Cabildo.

D. Carmelo Fierro señala que en los municipios pequeños ni siquiera existen oficinas técnicas, no hay capacidad de gestión.

D. Oswaldo Brito explica que actualmente los polígonos industriales que existen tienen un índice de radicación industrial muy bajo que no supera el 30%. Lo que implica que la mayor parte de la industria se encuentra dispersa, cuando para poder optimizar estrategias logísticas o de otro tipo deberían estar concentradas.

D. Carmelo Fierro añade que los municipios no hacen nada por intentar regular la ubicación de las empresas.

D. Cirilo Pérez pregunta que si tienes un almacén de material eléctrico, por ejemplo, ¿dónde lo ubicas?. Opina que no es nada fácil.

D. José M. Senante comenta que una de las causas del problema del suelo industrial es que la mayor demanda de suelo es la de las empresas de distribución, a lo que se suma el hecho de la escasa representación de la industria en el tejido empresarial canario. Además tampoco ha existido una iniciativa para crear un área logística adecuada, que también sería muy complicado llevarlo a la práctica en la realidad canaria.

D. Oswaldo Brito cree que si se aplicaran las normas actuales sobre Polígonos Industriales existentes tendrían que cerrarlos todos y que habría que intentar que las distintas Administraciones se pusieran de acuerdo en unas mínimas directrices de regulación. Añade que, aunque es cierto que hay poco industria en Canarias, todas las actividades relacionadas con la industria deberían estar agrupadas con la industria, como por ejemplo las empresas de almacenaje. En la realidad ocurre todo lo contrario.

D. José M. Senante opina que otro problema para el Espacio Industrial es que cuando se construyen polígonos se está poniendo en el mercado algo que es muy escaso en Canarias y que es el suelo. Por eso ocurre, y es inevitable, que se ubiquen en estos polígonos otro tipo de actividades de servicios no relacionados con la industria como pueden ser discotecas o tanatorios. Sería absurdo no reconocer que esto se va a producir en cualquier Polígono. El ayuntamiento tendría que resolver de otra manera la radicación de estas actividades distintas a la industria.

D. Cirilo Pérez señala que en realidad los polígonos deberían calificarse como Polígonos Empresariales en lugar de Polígonos Industriales.

Dña. Loles Torres de ASINCA, interviene para comentar que el problema es que no ha habido ningún tipo de regulación respecto al suelo y opina que no sería negativo que en el mismo polígono convivan distintas actividades con la Industria.

D. Oswaldo Brito comenta que cabe la alternativa de crear grandes parques empresariales zonificados, pero con las dotaciones apropiadas para la industria.

D. Mauro Fernández, de la Cámara de Tenerife está de acuerdo en que lo que más abunda en los Polígonos sin duda son las empresas de actividades comerciales.

D. Oswaldo Brito cuenta que el Gobierno está hablando de potenciar empresas de tecnología base para diversificar actividades. También se está planteando sacar las actividades productivas de las zonas urbanas, el problema es a dónde llevarlas. A todo esto se añade el problema de la baja penetración de los productos transformados canarios, aunque, a pesar de esto, hay algunas empresas canarias industriales, 4 ó 5 , que están penetrando en el mercado exterior, lo que significa que las posibilidades son reales.

D. José M. Senante comenta respecto al punto 4, que sobre la comparativa de precios de suelo industrial, más que con el promedio estatal, habría que comparar con comunidades autónomas similares a Canarias.

D. Juan Álvarez apunta que en una reunión anterior se comentaba que una de las razones del alto precio del suelo industrial podría ser el efecto de la RIC.

D. Oswaldo Brito cree que la RIC no ha influido tanto en este tema, ya que más bien la RIC se ha materializado en inversión exterior. Y esto a pesar de que cuando se creó este instrumento su misión era fomentar la reinversión en la actividad productiva canaria.

D. José M. Senante desea hacer una reseña sobre los Parques Tecnológicos. Señala que en la página web de la Asociación de Parques Tecnológicos de España figuran 4 Parques Tecnológicos en Canarias: Tafira, Telde, Tenerife y Fuerteventura; y lo curioso es que aquí ni se conocen como demuestra la web del ITC en la que no se citan estos Parques Tecnológicos. Propone que estos Parques estén coordinados con la planificación industrial. Opina que no tiene sentido es que se radiquen Parques Tecnológicos en lugares que no estén asociados a Centros de Investigación.

D. Carmelo Fierro plantea incluir como debilidad el hecho de que el Turismo ha ido absorbiendo al resto de actividades productivas, con el consentimiento de la Administración.

D. Oswaldo Brito procede a continuar con las Amenazas y Fortalezas

Amenazas:

1. Los problemas de incompatibilidad entre los usos industriales y los específicamente urbanos: impactos, problemas relacionales, dificultades para el tráfico pesado, imposibilidad de espacios para usos logísticos...
2. La desaparición de micropymes y pequeñas pymes industriales al carecer de capacidad financiera para acceder a los elevados costes de relocalización.

3. La revisión de las Directrices de Ordenación, a corto plazo, que puede derivar en una revisión en “cascada” de los Planes Insulares y los PGO, en su mayoría aun en fase de adaptación a las Directrices de 2003.

Fortalezas:

1. La firme disposición del Gobierno a introducir mecanismos “correctores” en las futuras Directrices de Ordenación.
2. La creciente conciencia entre las AA.PP. de la necesidad de propiciar pactos o acuerdos dirigidos a facilitar la producción de suelo, en condiciones competitivas, tanto para usos empresariales como industriales.
3. La disposición de Corporaciones Municipales para afrontar, en sus respectivos PGO, reservas de suelo para pequeños Polígonos empresariales e industriales.

Oportunidades:

1. La previsión, a incluirse en el Plan Industrial, de Ejes estratégicos y Actuaciones orientadas a minimizar la opacidad y especulación en el acceso al suelo de uso industrial.

2. La disposición de la iniciativa pública para potenciar la intervención en la producción y puesta a disposición de suelo en topologías, precios y condiciones de acceso accesibles para cualquier emprendedor, industria ya radicada o inversiones estratégicas.
3. El compromiso del Gobierno de revisar y actualizar, en términos coherentes con la normativa europea, el actual Registro o Censos Industriales.
4. La disposición del Gobierno para activar los mecanismos que posibiliten la puesta en valor y ejecución de previsiones en los polígonos ZEC.

D. José M. Senante, respecto al punto 2 de las amenazas desea puntualizar que la existencia de pequeña actividad industrial en los cascos urbanos no siempre tiene que considerarse como algo totalmente negativo, en cierta medida puede resultar positivo.

D. Cirilo Pérez opina que el problema con la pequeña industria radicada en el casco urbano es de tipo logístico y de limitación de las posibilidades de expansión. Lo que sí se puede plantear es la instalación de actividades de talleres, procesos artesanos o industrias agrarias.

D. José M. Senante añade que barrios como El Toscal en Santa Cruz podrían mantener las pequeñas actividades industriales cuando se realice su remodelación.

D. Francisco Estrada, de ASINCA desea incluir como fortaleza el hecho de que hay una industria con iniciativa.

D. Oswaldo Brito comenta sobre los Polígonos Industriales que es necesario que las entidades aclararan las parcelas que están libres o en reserva, porque a veces se observa que el suelo calificado como industrial está vacío y los alrededores están llenos de empresas instaladas.

D. Carmelo Fierro apunta que es el Ayuntamiento el que tiene la potestad para hacer un planeamiento urbanístico.

D. Cirilo Pérez añade que es muy complicado la elaboración de un Plan debido a la cantidad de agentes diferentes que intervienen en su redacción.

D. Oswaldo Brito continúa con la lectura de las propuestas del grupo de debate.

Propuestas formuladas en el Grupo:

1. Conocer la situación y peso real de las actividades industriales existentes en las Islas, propiciándose una revisión eficaz y actualización periódica del Censo o Registro Industrial de Canarias.
2. Creación, en colaboración con las entidades gestoras de los Polígonos Industriales, de las Asociaciones empresariales y de las diferentes AA.PP., de unas Bases de Datos de actividades industriales y su localización.
3. Propiciar un Pacto sólido y ejecutable entre las diferentes AA.PP. con competencias en materia de planificación y gestión del territorio, que posibilite una producción y puesta a disposición de suelo de uso industrial en plazo mucho mas reducidos que en la actualidad.

4. Potenciar, en términos racionales, la planificación de pequeños Polígonos municipales y /o comarcales que aligeren la presión sobre el suelo en sus actuales radicaciones y con una reserva mínima del 50% para usos estrictamente industriales.
5. Concertar con los inversores, promotores industriales y emprendedores procesos que aseguren un dimensionamiento razonable en los plazos de inversión, accesibilidad a suelo y puesta en funcionamiento de las actividades, con plenas seguridades jurídicas.
6. Desplegar una actuación concertada, a diferente plazo, para mejorar las coberturas de los actuales Polígonos industriales, siempre que las entidades mercantiles o actividades radicadas en los mismos cumplan con la legalidad y asuman su gestión en términos eficaces.
7. Concertar con la entidad ZEC el adecuado proceso de producción y ejecución de suelos dirigidos a la radicación de proyectos empresariales, en general, e industriales de forma muy especial.
8. Posibilitar, en la Revisión de las Directrices, metodologías y herramientas para propiciar la consolidación, en términos sostenibles, de las actividades de transformación agro-industrial. En especial, aquellas que ya dispongan de actividades desplegadas y precisen de ampliaciones suficientemente razonadas.
9. Prever, en la revisión de las Directrices y en el planeamiento de desarrollo territorial, las soluciones para apoyar los procesos de relocalización del disperso industrial. Incorporar, en sus propios términos, las propuestas consensuadas en la reunión con representantes de los actuales Polígonos industriales.

D. José M. Senante opina, respecto a la propuesta 4 que el porcentaje del 50% para reserva mínima para uso industrial en los pequeños polígonos municipales debería ser decidido por cada municipio, según sus especificidades. También cree que se debería tener en cuenta el concepto de “derecho a superficie “ en los Polígonos como ha hecho el Cabildo en Arico. Cree que sería importante que hubiera algún caso de Buenas Prácticas liderado por algún Cabildo o Ayuntamiento que sirviera como ejemplo a seguir.

D. Francisco Estrada añade que sería positivo proponer medidas para dinamizar la iniciativa de gestores inmobiliarios para suelo industrial y así poder clarificar el mercado.

FIN DE LA SESIÓN

DAFO de Conclusiones

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

DEBILIDADES

- ❖ Un relevante desajuste entre oferta y demanda de suelo industrial, compatible con la existencia de “bolsas” de reserva especulativas y ausencia de un mercado inmobiliario especializado.
- ❖ La complejidad, lentitud y desigual planificación, programación y ejecución de áreas-espacios para radicación industrial. Se destaca el frecuente solapamiento en las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas.
- ❖ Los actuales Polígonos industriales reflejan bajos índices de radicación de instalaciones y actividades propiamente industriales.
- ❖ Elevados precios de suelo calificado y/o urbanizado como de uso industrial, con disparidades relevantes entre sus zonificaciones y representando, por término medio, costes casi tres veces superiores que el promedio estatal.
- ❖ Existencia de un potente “disperso industrial”, radicado en zonas urbanas o en áreas escasamente dotadas de coberturas logísticas. Existencia de una creciente tensión entre la expansión urbana y la supervivencia de las industrias radicadas en las periferias urbanas.
- ❖ No se considera como fiable el actual Registro de actividades industriales.
- ❖ Existen serios problemas para la supervivencia de actividades agroindustriales radicadas en suelo rústico.
- ❖ La compleja estructura jerárquica de la planificación territorial combinada con la periódica revisión de la normativa de rango estatal y/o autonómico, genera procesos de ralentización o lentitud que aleja opciones y oportunidades de inversión.

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

AMENAZAS

- ❖ Los problemas de incompatibilidad entre los usos industriales y los específicamente urbanos: impactos, problemas relacionales, dificultades para el tráfico pesado, imposibilidad de espacios para usos logísticos.
- ❖ La desaparición de micropymes y pequeñas pymes industriales al carecer de capacidad financiera para acceder a los elevados costes de relocalización.
- ❖ La revisión de las Directrices de Ordenación, a corto plazo, que puede derivar en una revisión en “cascada” de los Planes Insulares y los PGO, en su mayoría aun en fase de adaptación a las Directrices de 2003.

FORTALEZAS

- ❖ La firme disposición del Gobierno a introducir mecanismos “correctores” en las futuras Directrices de Ordenación.
- ❖ La creciente conciencia entre las AA.PP. de la necesidad de propiciar pactos o acuerdos dirigidos a facilitar la producción de suelo, en condiciones competitivas, tanto para usos empresariales como industriales.
- ❖ La disposición de Corporaciones Municipales para afrontar, en sus respectivos PGO, reservas de suelo para pequeños Polígonos empresariales e industriales.

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

OPORTUNIDADES

- ❖ La previsión, a incluirse en el Plan Industrial, de Ejes estratégicos y Actuaciones orientadas a minimizar la opacidad y especulación en el acceso al suelo de uso industrial.
- ❖ La disposición de la iniciativa pública para potenciar la intervención en la producción y puesta a disposición de suelo en topologías, precios y condiciones de acceso accesibles para cualquier emprendedor, industria ya radicada o inversiones estratégicas.
- ❖ El compromiso del Gobierno de revisar y actualizar, en términos coherentes con la normativa europea, el actual Registro o Censos Industriales.
- ❖ La disposición del Gobierno para activar los mecanismos que posibiliten la puesta en valor y ejecución de previsiones en los polígonos ZEC.

DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

PROPUESTAS FORMULADAS EN EL GRUPO

- ❖ Conocer la situación y peso real de las actividades industriales existentes en las Islas, propiciándose una revisión eficaz y actualización periódica del Censo o Registro Industrial de Canarias.
- ❖ Creación, en colaboración con las entidades gestoras de los Polígonos Industriales, de las Asociaciones empresariales y de las diferentes AA.PP., de unas Bases de Datos de actividades industriales y su localización.
- ❖ Propiciar un Pacto sólido y ejecutable entre las diferentes AA.PP. con competencias en materia de planificación y gestión del territorio, que posibilite una producción y puesta a disposición de suelo de uso industrial en plazo mucho mas reducidos que en la actualidad.
- ❖ Potenciar, en términos racionales, la planificación de pequeños Polígonos municipales y /o comarcales que aligeren la presión sobre el suelo en sus actuales radicaciones y con una reserva mínima del 50% para usos estrictamente industriales.
- ❖ Concertar con los inversores, promotores industriales y emprendedores procesos que aseguren un dimensionamiento razonable en los plazos de inversión, accesibilidad a suelo y puesta en funcionamiento de las actividades, con plenas seguridades jurídicas.
- ❖ Desplegar una actuación concertada, a diferente plazo, para mejorar las coberturas de los actuales Polígonos industriales, siempre que las entidades mercantiles o actividades radicadas en los mismos cumplan con la legalidad y asuman su gestión en términos eficaces.

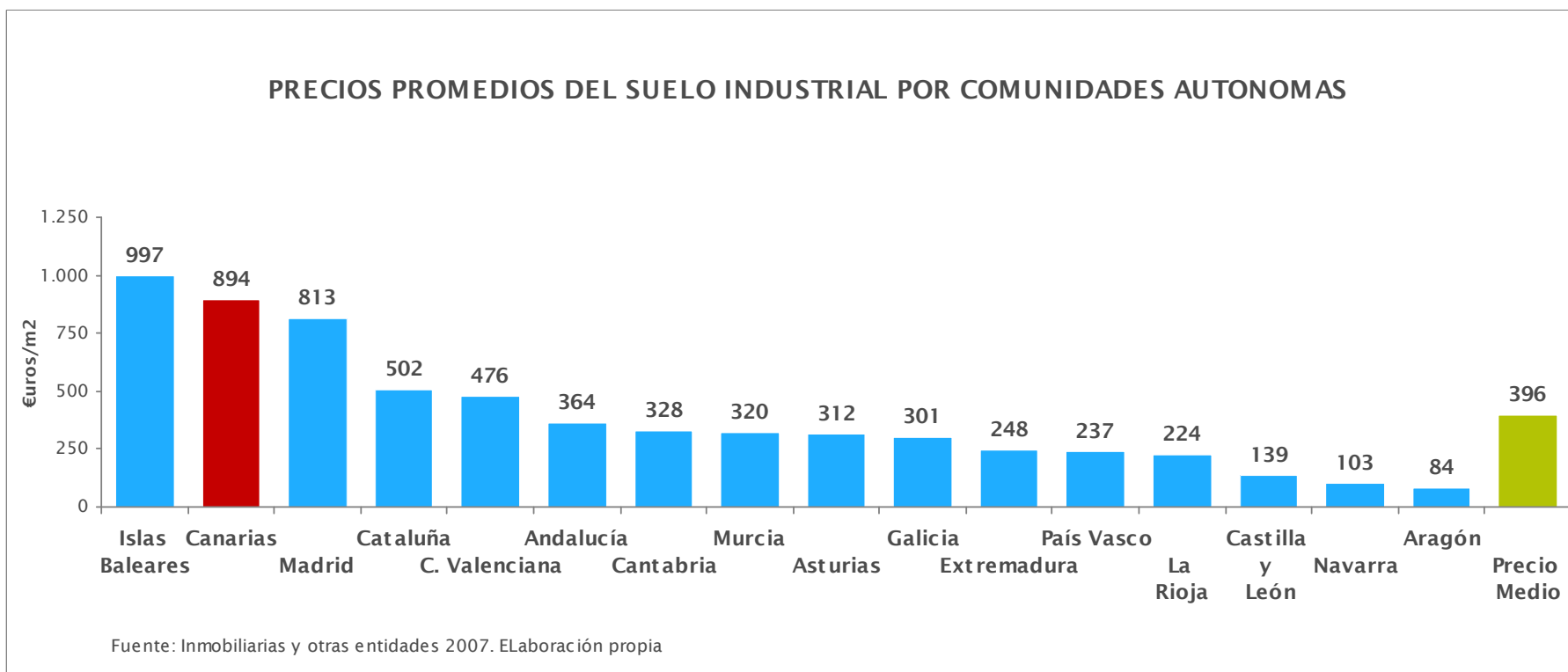
DAFO DE CONCLUSIONES DE LOS GRUPOS DE DEBATE

GRUPO DE DEBATE: ESPACIO INDUSTRIAL

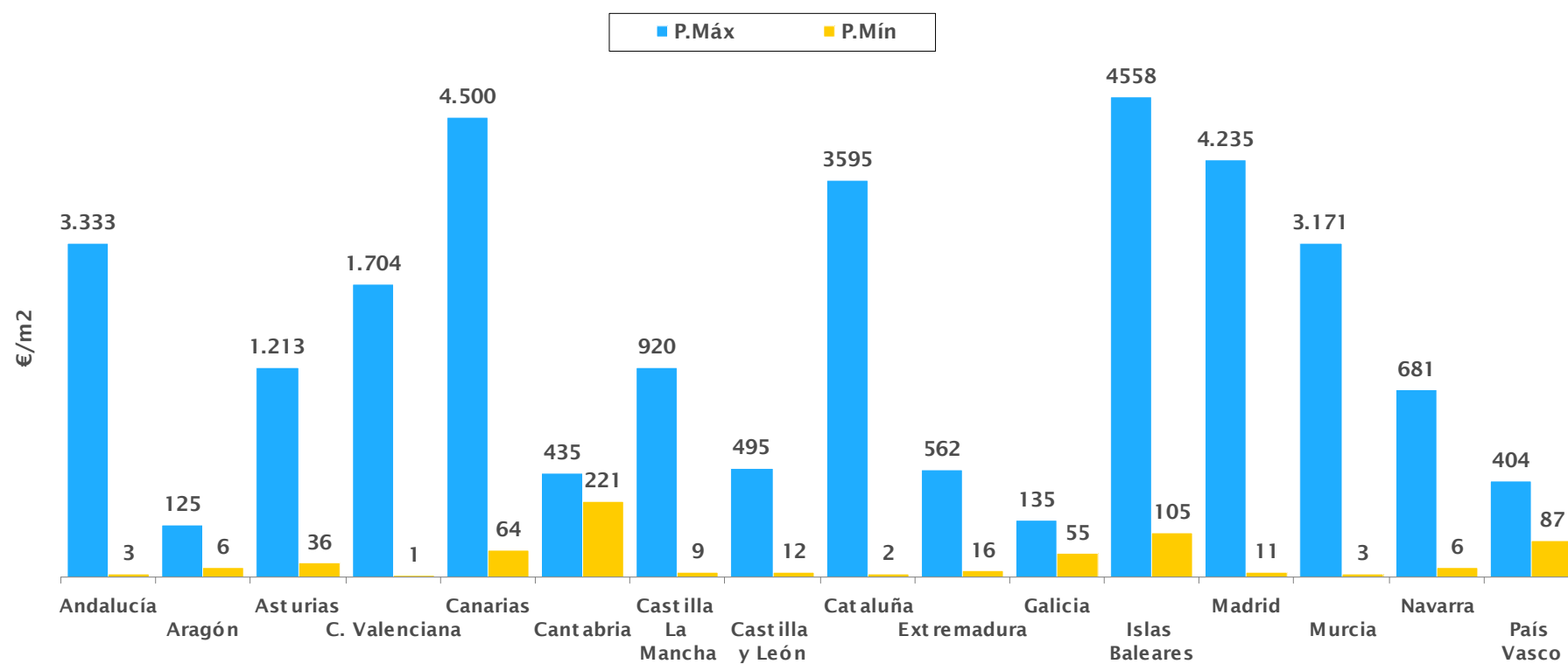
PROPUESTAS FORMULADAS EN EL GRUPO

- ❖ Concertar con la entidad ZEC el adecuado proceso de producción y ejecución de suelos dirigidos a la radicación de proyectos empresariales, en general, e industriales de forma muy especial.
- ❖ Posibilitar, en la Revisión de las Directrices, metodologías y herramientas para propiciar la consolidación, en términos sostenibles, de las actividades de transformación agro-industrial. En especial, aquellas que ya dispongan de actividades desplegadas y precisen de ampliaciones suficientemente razonadas.
- ❖ Prever, en la revisión de las Directrices y en el planeamiento de desarrollo territorial, las soluciones para apoyar los procesos de relocalización del disperso industrial.
- ❖ Incorporar, en sus propios términos, las propuestas consensuadas en la reunión con representantes de los actuales Polígonos industriales.

PRECIOS DEL SUELO Y NAVES INDUSTRIALES

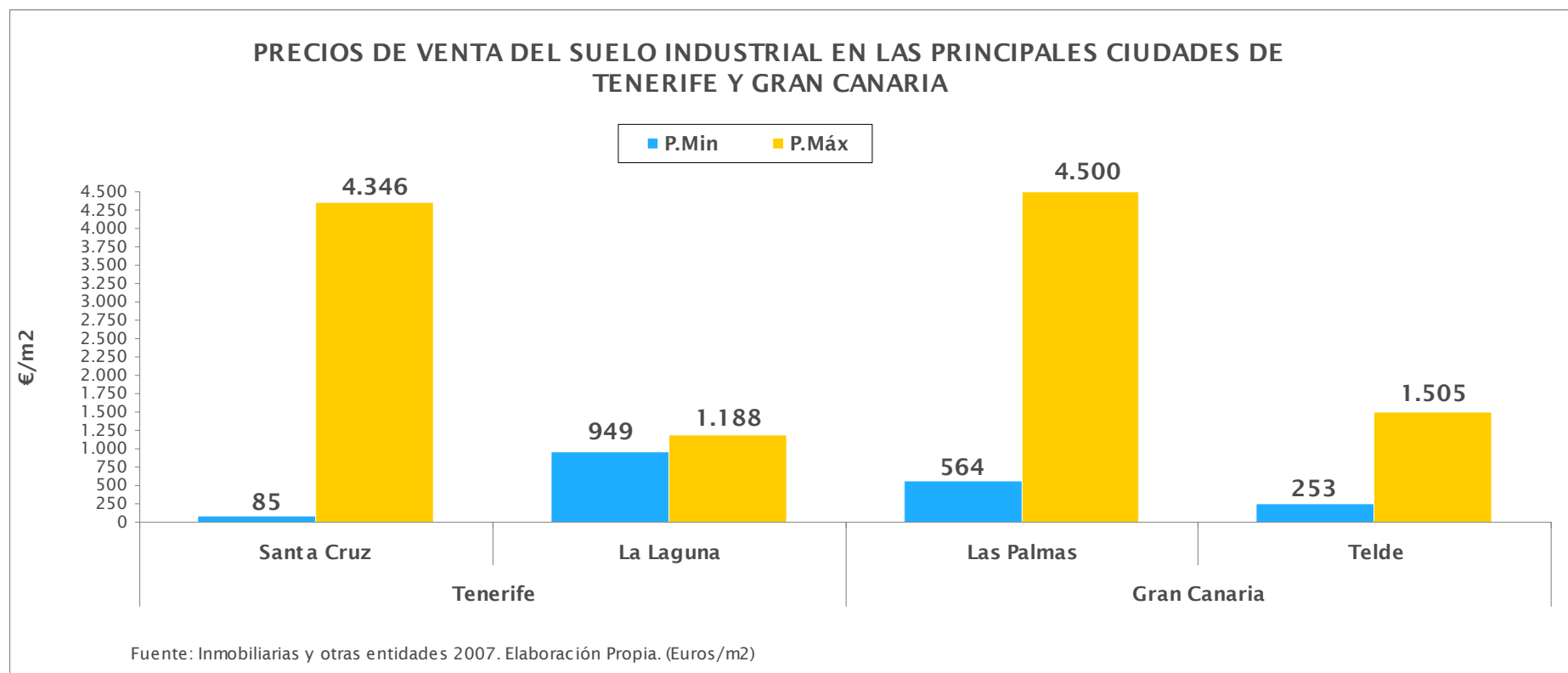


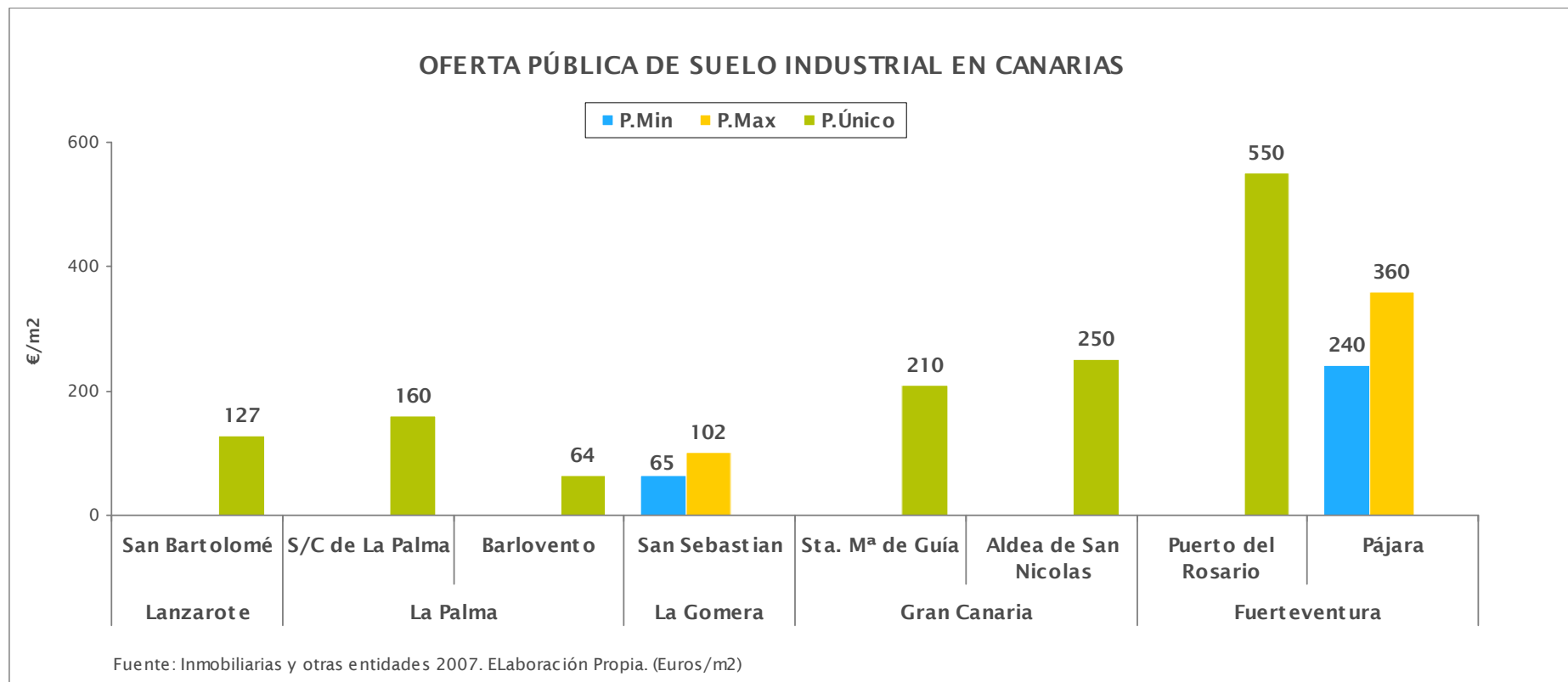
PRECIOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS DEL SUELO INDUSTRIAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

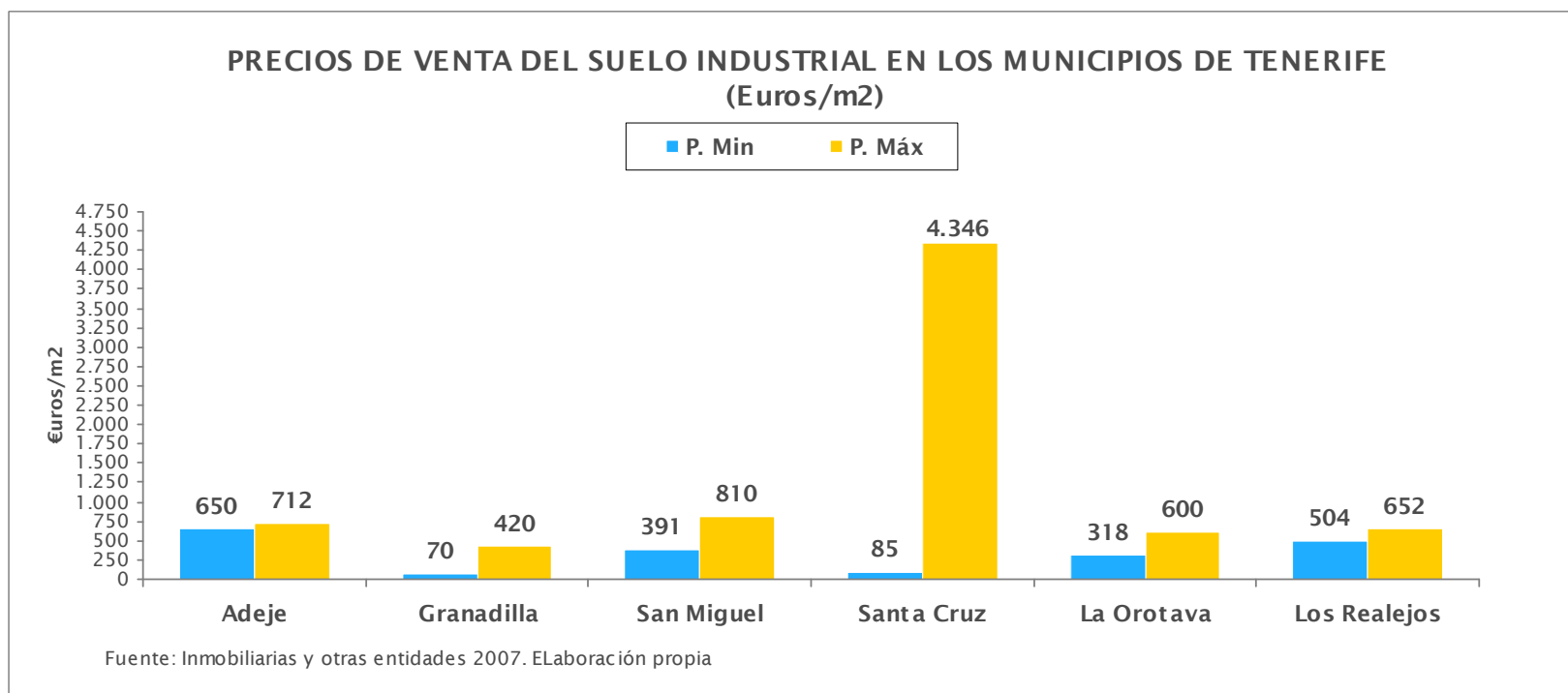


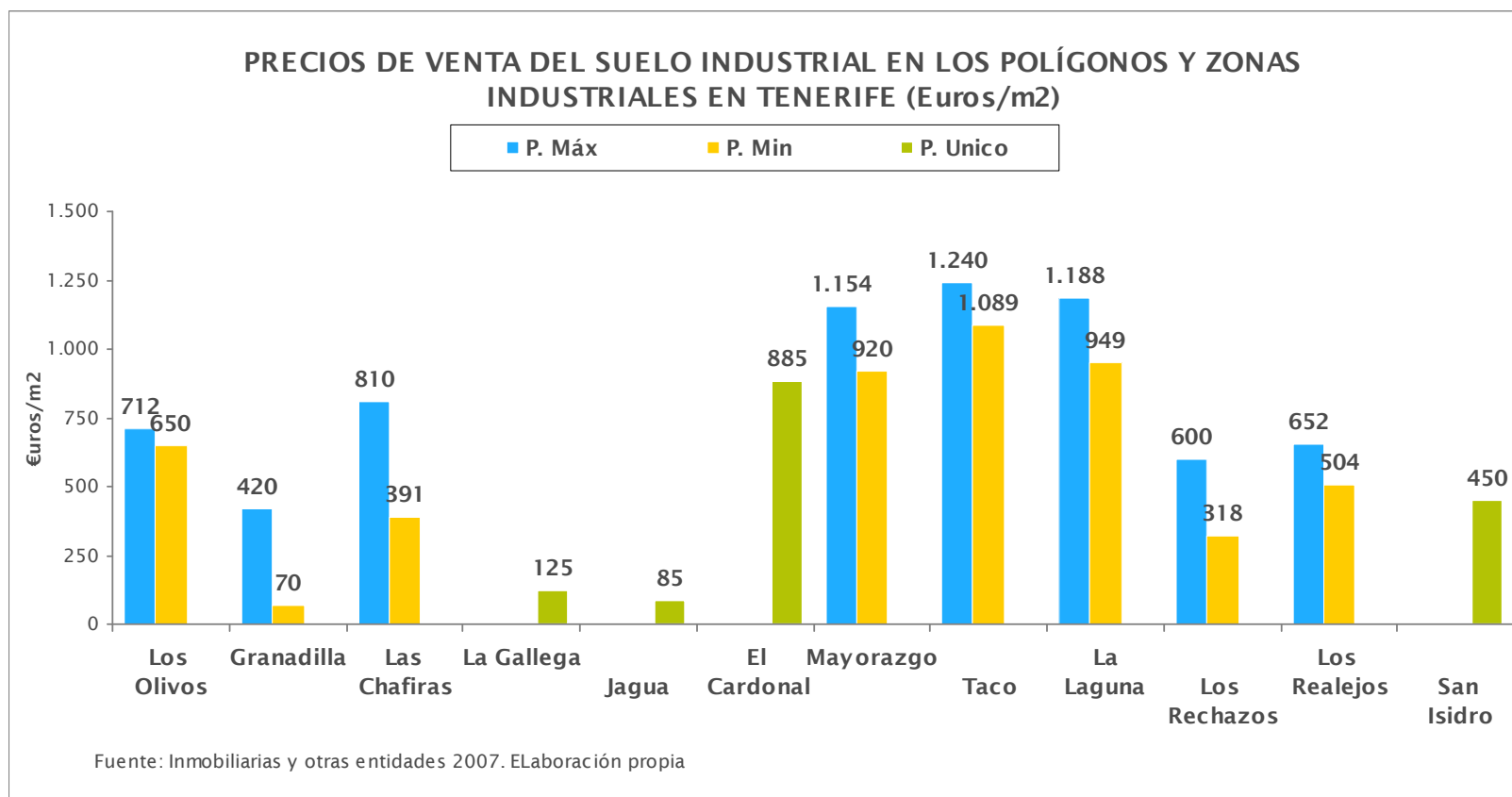
Fuente: Inmobiliarias y otras entidades 2007. Elaboración Propia. (Euros/m²)

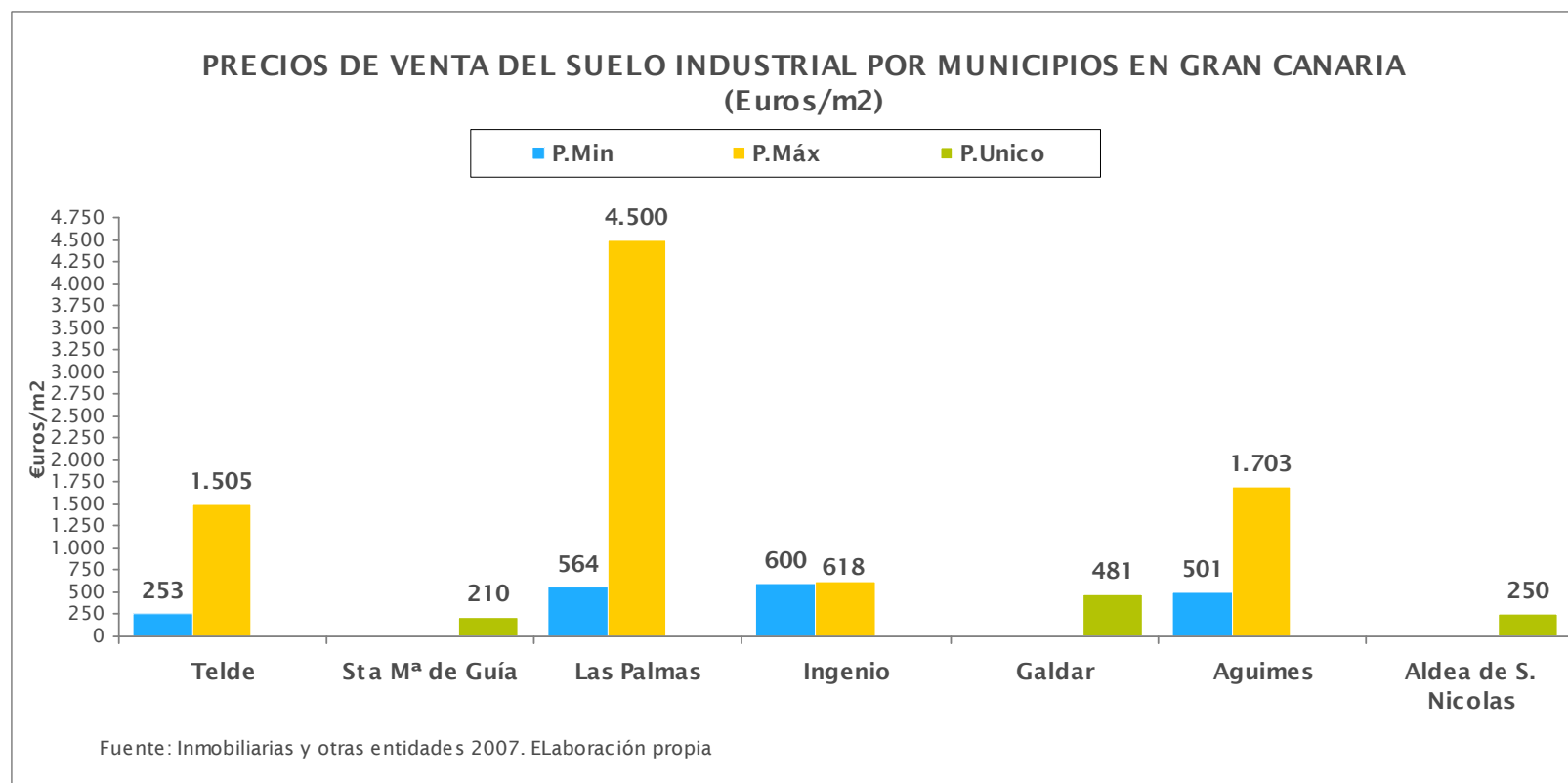


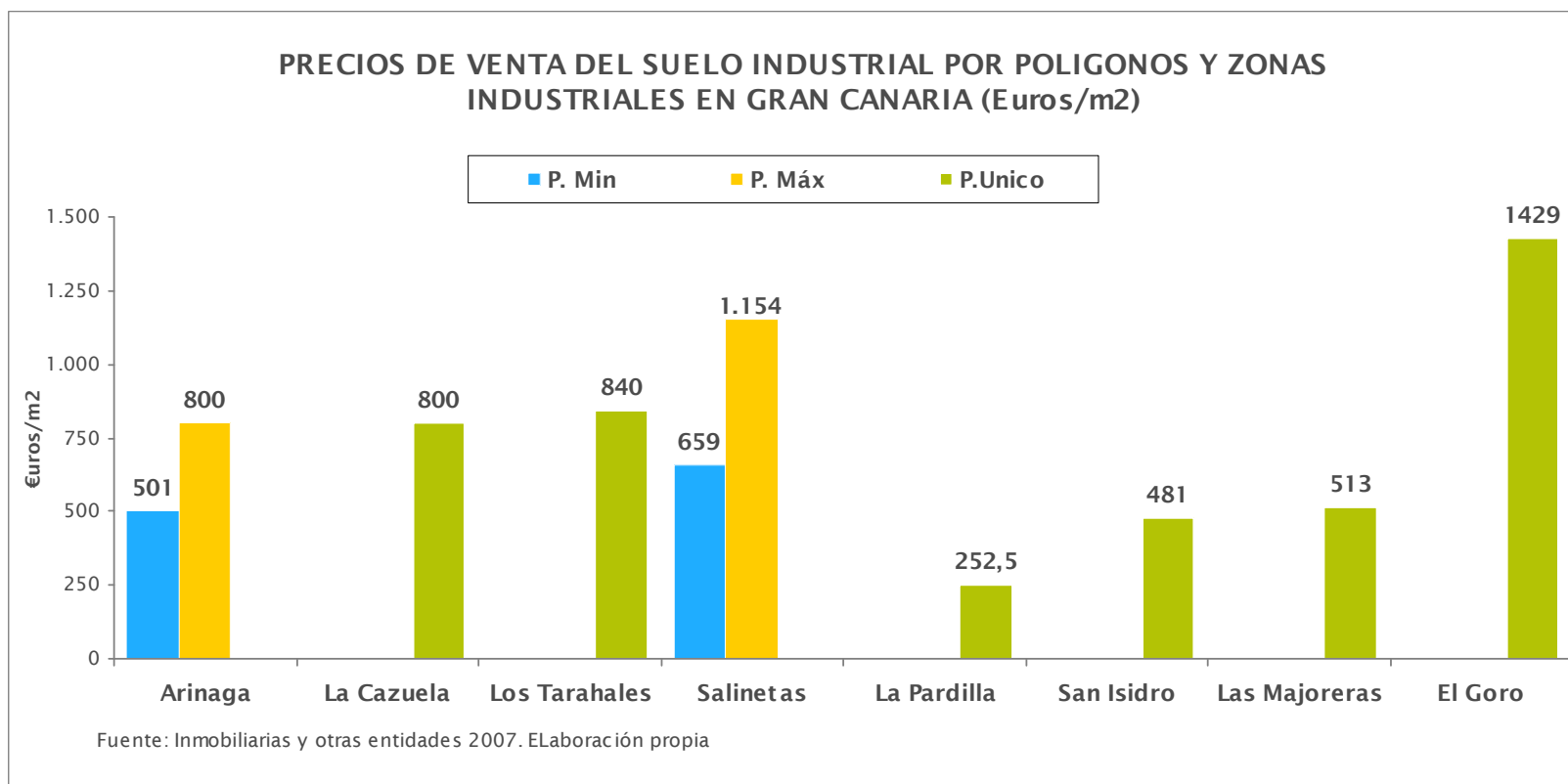


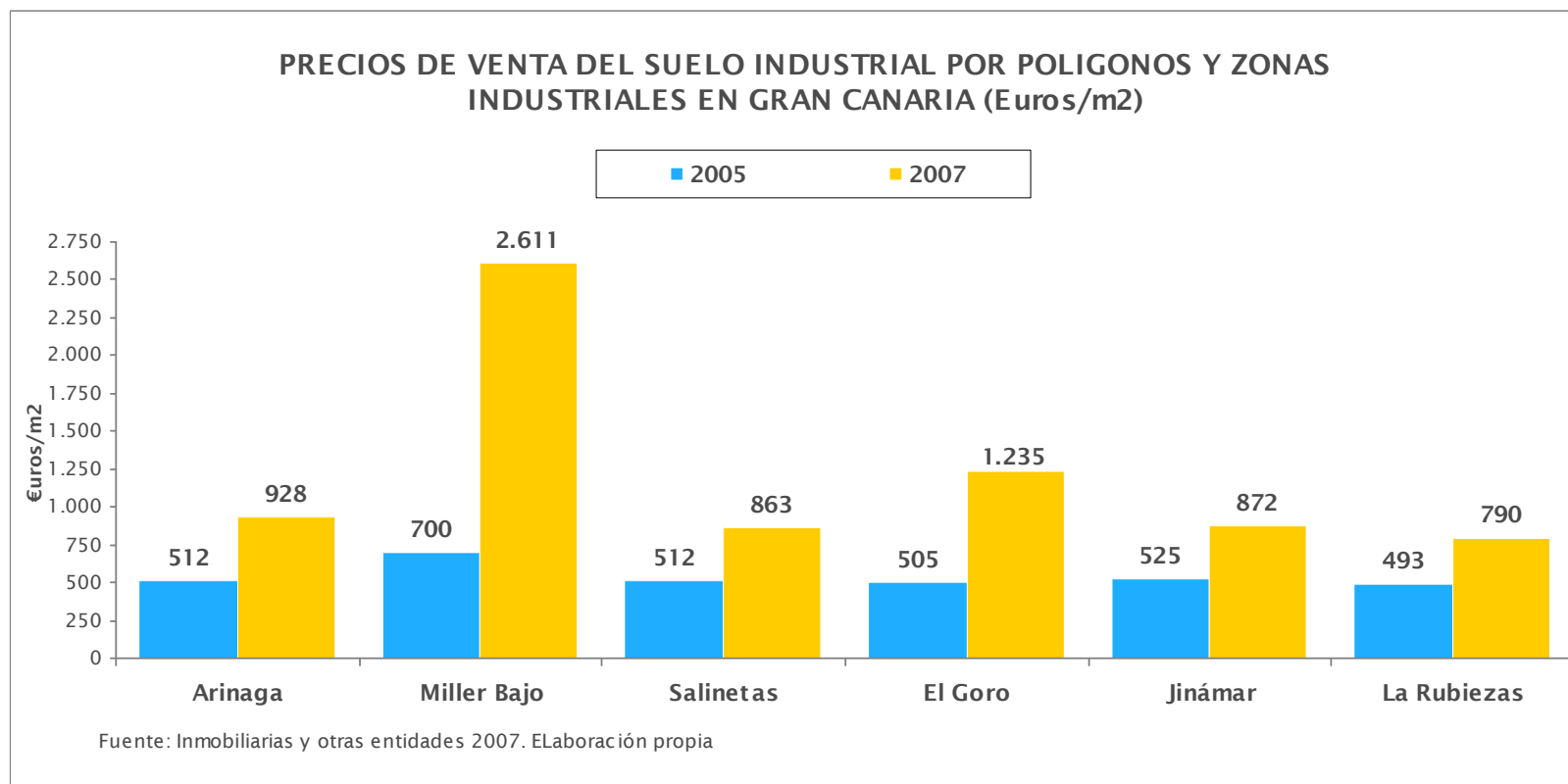


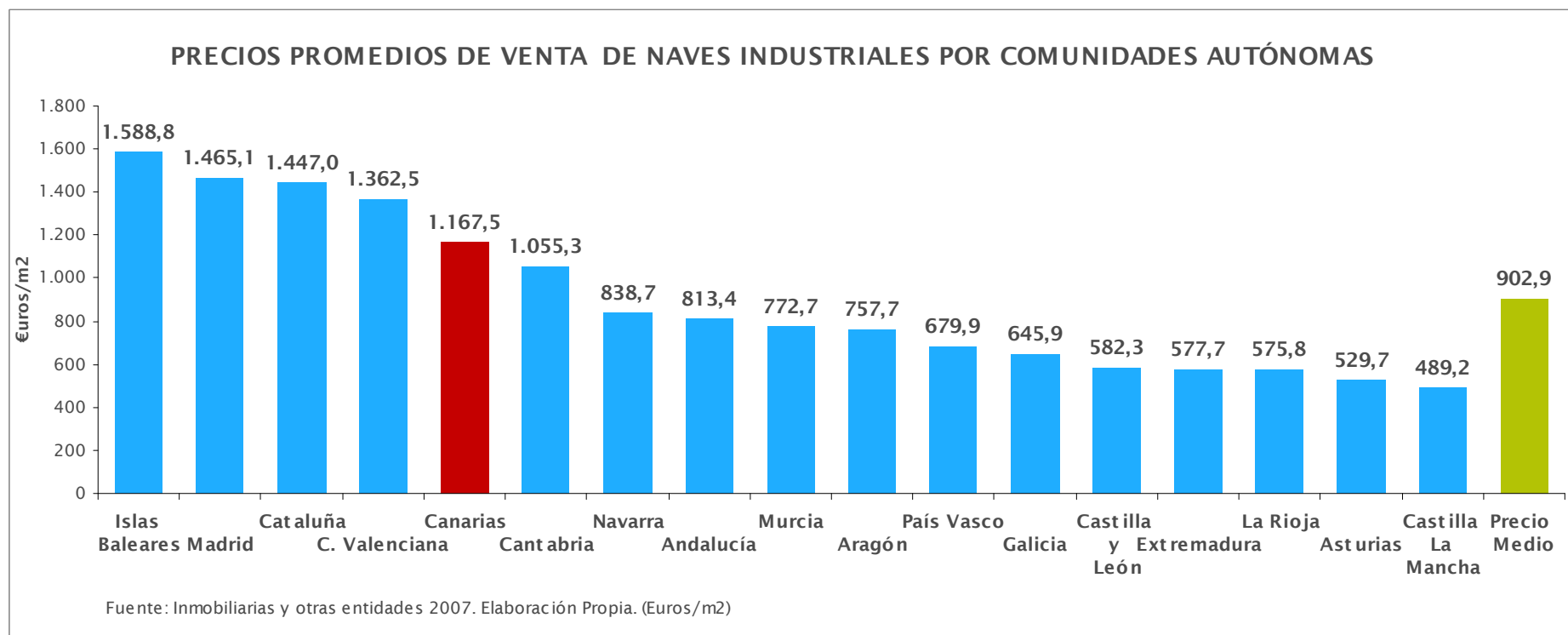


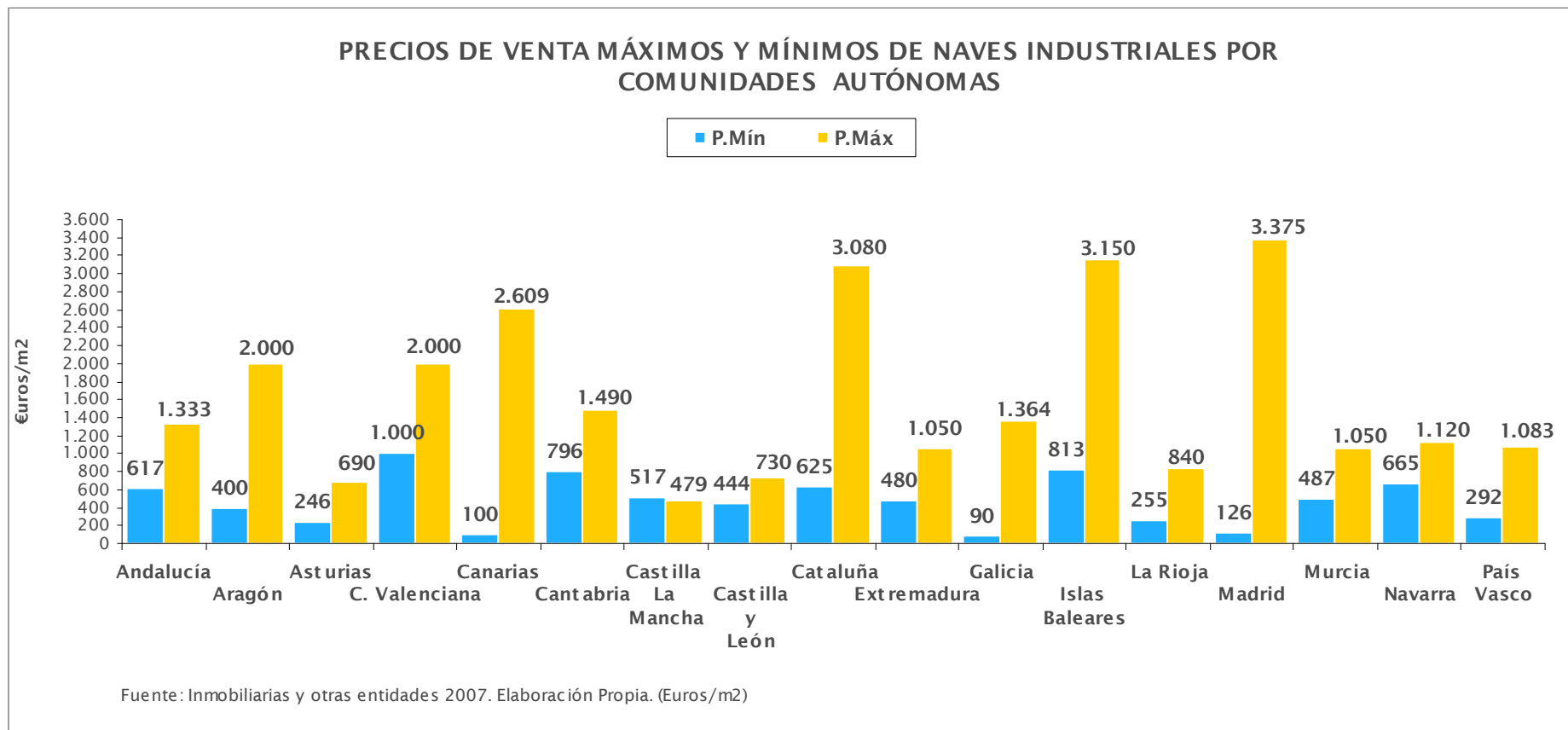


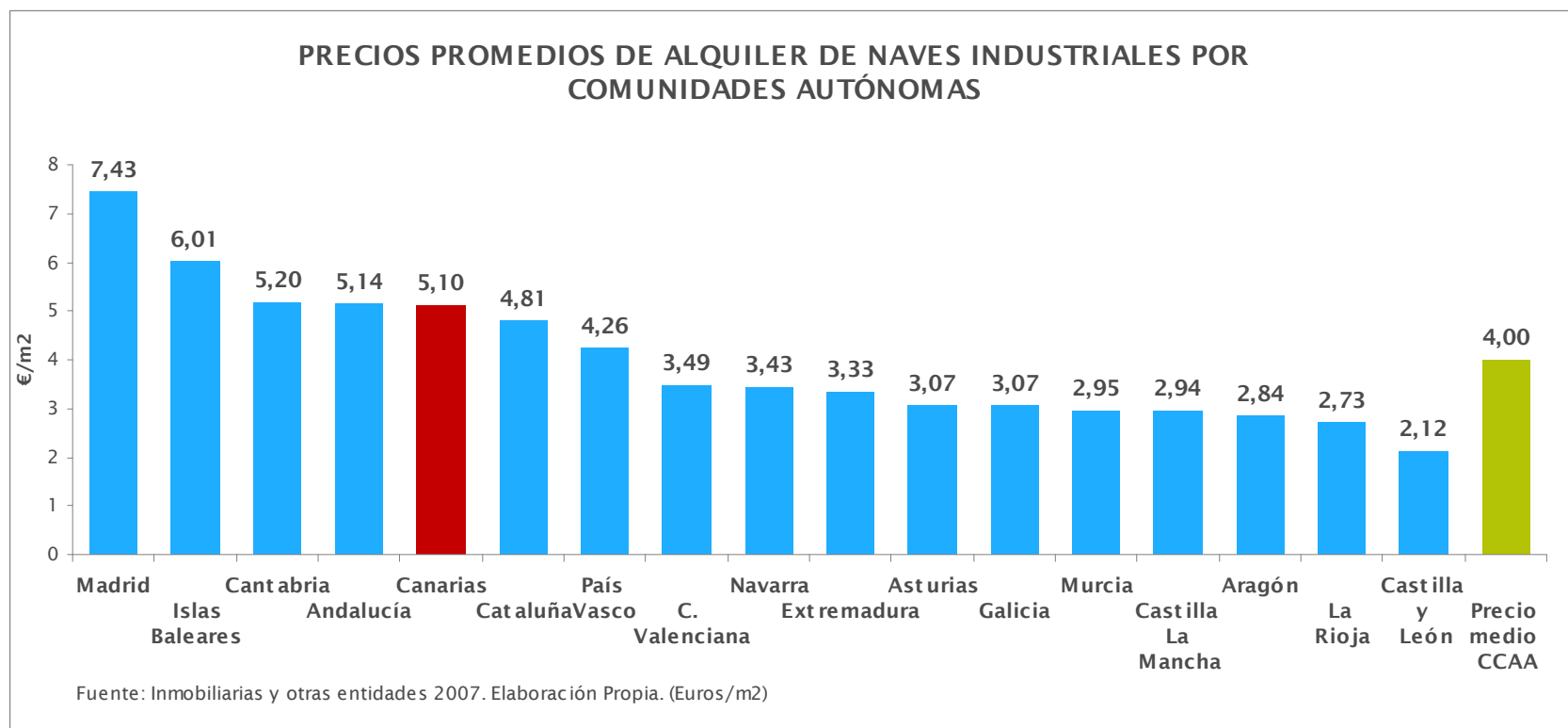


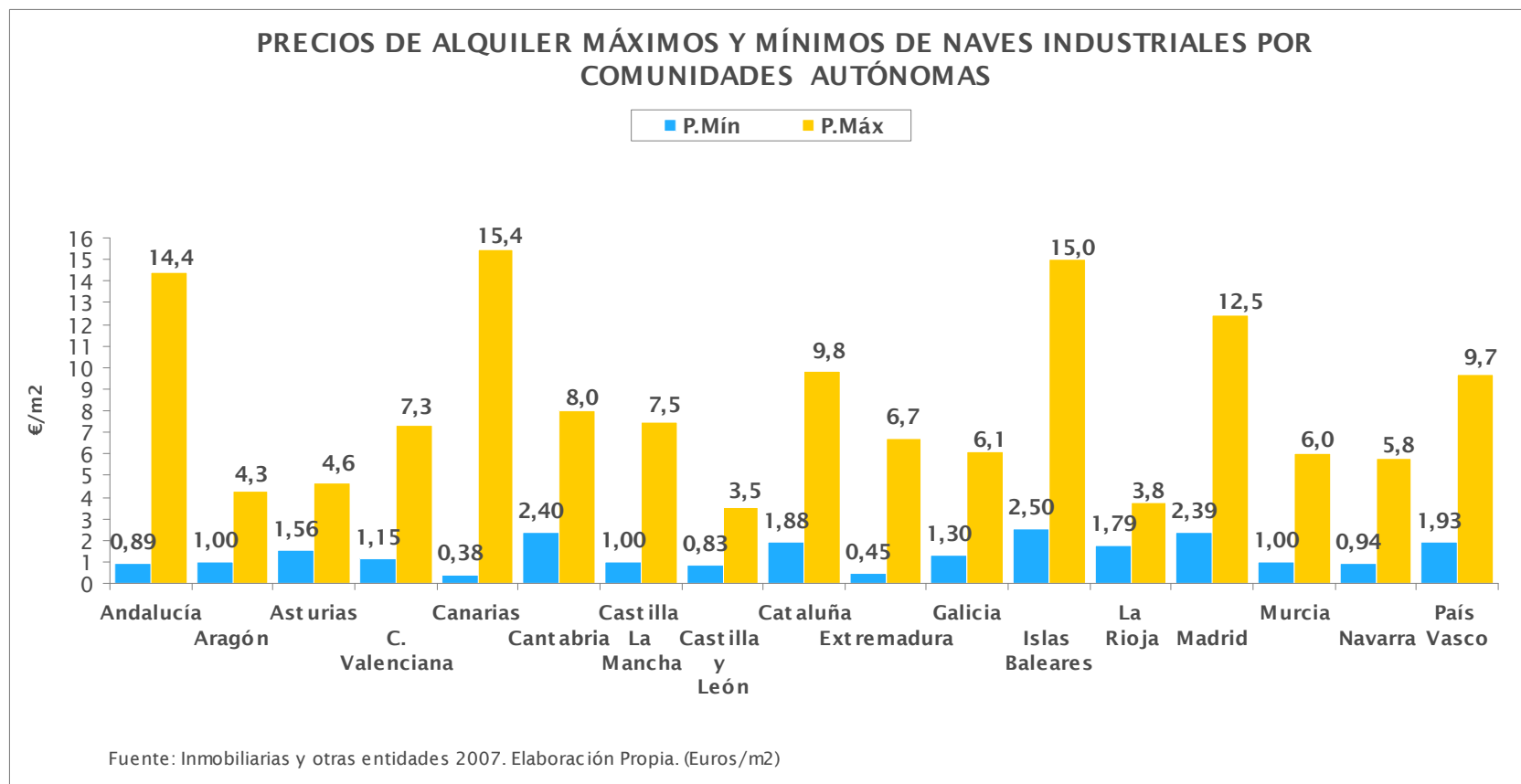












POLÍGONOS INDUSTRIALES

INDICADORES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ISLA DE TENERIFE 1998-2005

	Nº Polígonos			Nº Empresas en Polígonos			Superficie Total Polígonos (m2)			Superficie neta (m2)		
	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005
Tenerife	79	83	5,1%	453	1.291	185,0%	25.467.142,3	14.696.246,9	-42,3%	6.665.579,0	14.236.745,8	113,6%
TF - Abona	11	6	-45,5%	43	177	311,6%	5.833.278,0	6.840.057,4	17,3%	903.377,0	6.695.308,0	641,1%
TF - Acentejo	6	11	83,3%	0	42		728.414,0	112.677,5	-84,5%	462.555,0	597.559,3	29,2%
TF - Metropolitana	36	39	8,3%	361	767	112,5%	8.163.403,3	4.160.341,2	-49,0%	1.110.938,0	4.062.424,1	265,7%
TF - Daute	2	2	0,0%	1	2	100,0%	40.100,0	33.087,5	-17,5%	14.820,0	29.969,7	102,2%
TF - Icod	3	7	133,3%	21	26	23,8%	176.315,0	314.993,6	78,7%	27.464,0	299.412,1	990,2%
TF - Suroeste	8	8	0,0%	4	56	1300,0%	3.835.865,0	456.727,5	-88,1%	447.680,0	454.645,5	1,6%
TF - Valle de Güimar	7	4	-42,9%	6	125	1983,3%	6.160.900,0	1.858.379,8	-69,8%	3.549.997,0	1.717.513,6	-51,6%
TF - Valle de La Orotava	6	6	0,0%	17	96	464,7%	528.867,0	400.314,8	-24,3%	148.745,0	379.913,6	155,4%

Fuente: Cabildo de Tenerife, Suelo Industrial de Canarias SIECAN '98. Elaboración: Proyectran.

INDICADORES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ISLA DE TENERIFE 1998-2005

	Nº Polígonos			Nº Empresas en Polígonos			Superficie Total Polígonos (m2)			Superficie neta (m2)		
	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005
TENERIFE	79	83	5,1%	453	1.291	185,0%	25.467.142,3	14.696.246,9	-42,3%	6.665.579,0	14.236.745,8	113,6%
ADEJE	1	1	0,0%	0	27		2.301.600,0	221.870,7	-90,4%	277.820,0	221.870,7	-20,1%
ARAFO	1	1	0,0%	0	120		50.000,0	1.751.362,2	3402,7%	Pendiente Desarrollo	1.611.921,6	
ARICO	2	1	-50,0%	0	8		96.200,0	73.091,6	-24,0%	49.973,0	67.075,7	34,2%
ARONA	5	2	-60,0%	4	18	350,0%	1.451.265,0	167.747,4	-88,4%	169.860,0	165.665,4	-2,5%
BUENAVISTA DEL NORTE	1	1	0,0%		0		27.600,0	9.241,2	-66,5%	14.820,0	6.935,7	-53,2%
CANDELARIA	5	3	-40,0%	6	5	-16,7%	17.900,0	107.017,6	497,9%	No consta	105.592,0	
FASNIA	0	0	0,0%								0,0	
GARACHICO	0	0	0,0%								0,0	
GRANADILLA DE ABONA	4	1	-75,0%	9	11	22,2%	4.267.208,0	5.701.784,9	33,6%	117.208,0	5.683.324,6	4748,9%
LA GUANCHA	2	1	-50,0%	12	0	-100,0%	123.500,0	88.729,8	-28,2%		88.729,8	
GUÍA DE ISORA	2	4	100,0%		8		83.000,0	54.198,6	-34,7%		54.198,6	
GÜIMAR	1	0	-100,0%				6.093.000,0			3.550.000,0	0,0	-100,0%
ICOD DE LOS VINOS	1	6	500,0%	9	26	188,9%	52.815,0	226.263,8	328,4%	27.464,0	210.682,3	667,1%
S.C. DE LA LAGUNA	15	18	20,0%	218	317	45,4%	1.789.566,0	1.065.344,0	-40,5%	448.874,0	1.017.518,2	126,7%
LA MATANZA DE ACENTEJO	0	0	0,0%								0,0	
LA OROTAVA	2	1	-50,0%		61		352.805,0	125.363,4	-64,5%	136.321,0	110.490,1	-18,9%
PUERTO DE LA CRUZ	1	2	100,0%	14	13	-7,1%	12.424,0	25.928,3	108,7%	12.424,0	25.928,3	108,7%
LOS REALEJOS	3	3	0,0%	3	22	633,3%	163.638,0	249.023,1	52,2%		243.495,2	
EL ROSARIO	6	6	0,0%	110	129	17,3%	529.193,0	890.439,0	68,3%	92.615,0	883.716,9	854,2%

continua...



INDICADORES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ISLA DE TENERIFE 1998-2005

	Nº Polígonos			Nº Empresas en Polígonos			Superficie Total Polígonos (m2)			Superficie neta (m2)		
	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005
TENERIFE	79	83	5,1%	453	1.291	185,0%	25.467.142,3	14.696.246,9	-42,3%	6.665.579,0	14.236.745,8	113,6%
SAN JUAN DE LA RAMBLA	0	0	0,0%								0,0	
SAN MIGUEL ABONA	5	3	-40,0%	34	157	361,8%	1.469.870,0	1.060.843,7	-27,8%	736.196,0	940.570,4	27,8%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	15	14	-6,7%	33	320	869,7%	5.844.644,3	2.194.707,9	-62,4%	569.449,0	2.174.505,5	281,9%
SANTA ÚRSULA	2	3	50,0%		17		86.810,0	102.827,2	18,5%	41.510,0	77.189,0	86,0%
SANTIAGO DEL TEIDE	0	1	0,0%		3			12.910,8			12.910,8	
EL SAUZAL	0	0	0,0%								0,0	
LOS SILOS	1	1	0,0%	1	2	100,0%	12.500,0	23.846,3	90,8%		23.034,0	
TACORONTE	4	8	100,0%		25		641.604,0	529.518,1	-17,5%	421.045,0	520.370,4	23,6%
EL TANQUE	0	0	0,0%								0,0	
TEGUESTE	0	1			1			9.850,3			9.850,3	
LA VICTORIA DE ACENTEJO	0	0									0,0	
VILAFLOR	0	1			1			4.337,3			4.337,3	

Fuente: Cabildo de Tenerife, Suelo Industrial de Canarias SIECAN '98. Elaboración: Proyectran.

INDICADORES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ISLA DE GRAN CANARIA 1998-2005

	Nº Polígonos			Nº Empresas en Polígonos			Superficie Total Polígonos (m2)		
	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005
Gran Canaria	45	43	-4,4%	1.018	1.898	86,4%	12.651.841	12.992.306	2,7%
GC - Metropolitana	25	27	8,0%	860	1.302	51,4%	5.284.344	6.136.285	16,1%
GC - Centro Norte	3	5	66,7%	0	0		161.660	247.886	53,3%
GC - Noroeste	3	3	0,0%	3	28	833,3%	594.454	524.454	-11,8%
GC - Oeste	1	1	0,0%	2	0	-100,0%	55.700	60.500	8,6%
GC - Sur	4	3	-25,0%	1	19	1800,0%	162.300	162.300	0,0%
GC - Sureste *	7	4	-42,9%	152	549	261,2%	6.440.407	5.860.881	-9,0%

Fuente: Cabildo de Gran Canaria, Suelo Industrial de Canarias SIECAN '98. Elaboración: Proyectran.

Nota: * En el 2005 se produce un reajuste en la denominación y calificación de suelo urbano industrial agrícola, resultando 4 polígonos: Sardina, Doctoral, Las Majoreras y Arinaga.

INDICADORES DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ISLA DE GRAN CANARIA 1998-2005									
	Nº Polígonos			Nº Empresas en Polígonos			Superficie Total Polígonos (m2)		
	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005	1998	2005	Variación 1998-2005
GRAN CANARIA	45	43	-4,4%	1018	1898	86,4%	12.651.841	12.992.306	2,7%
AGAETE	1	1	0,0%	0	0		150.000	80.000	-46,7%
AGÜIMES	1	1	0,0%	147	512	248,3%	5.110.071	5.110.071	0,0%
ARTENARA									
ARUCAS	2	3	50,0%	8	26	225,0%	373.000	611.064	63,8%
FIRGAS									
GÁLDAR	1	1	0,0%	1	19	1800,0%	355.600	355.600	0,0%
INGENIO	3	1	-66,7%	0	35		871.426	300.000	-65,6%
MOGÁN	1	1	0,0%	1	1	0,0%	41.000	41.000	0,0%
MOYA									
LAS PALMAS DE G.C.	9	10	11,1%	501	801	59,9%	1.899.674	2.619.914	37,9%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	3	2	-33,3%	0	18		121.300	121.300	0,0%
SAN NICOLÁS DE TOLENTINO	1	1	0,0%	2	0	-100,0%	55.700	60.500	8,6%
SANTA BRÍGIDA									
SANTA LUCÍA	3	2	-33,3%	5	2	-60,0%	458.910	450.810	-1,8%
SANTA MARÍA DE GUÍA	1	1	0,0%	2	9	350,0%	88.854	88.854	0,0%
TEJEDA									
TELDE	14	14	0,0%	351	475	35,3%	3.011.670	2.905.307	-3,5%
TEROR	1	2	100,0%	0	0		99.100	181.594	83,2%
VALSEQUILLO	1	2	100,0%	0	0		15.536	27.427	76,5%
VALLESECO									
VEGA SAN MATEO	1	1	0,0%	0	0		47.024	38.865	-17,4%

Fuente: Cabildo de Gran Canaria, Suelo Industrial de Canarias SIECAN '98. Elaboración: Proyectran.

SUELO INDUSTRIAL ISLA DE TENERIFE. AÑO 2005						
	Nº de Polígonos	Superficie total (m2)	Superficie Disponible (m2)	Superficie ocupada por Empresas (m2)	Superficie Disponible / Total	Superficie ocupada / Total
Tenerife	83	14.673.080,2	8.858.574,1	4.840.869,6	60,4%	33,0%
TF - Abona	6	6.840.057,4	5.448.887,8	1.194.649,9	79,7%	17,5%
TF - Acentejo	11	632.345,3	428.300,8	168.826,1	67,7%	26,7%
TF - Metropolitana	39	4.160.341,2	1.443.467,8	2.194.789,0	34,7%	52,8%
TF - Daute	2	33.087,5	22.644,3	2.577,9	68,4%	7,8%
TF - Icod	7	314.993,6	255.919,7	31.482,2	81,2%	10,0%
TF - Suroeste	8	456.727,5	201.613,4	250.843,5	44,1%	54,9%
TF - Valle de Güimar	4	1.858.379,8	835.986,7	836.708,0	45,0%	45,0%
TF - V. de La Orotava	6	400.314,8	232.850,0	173.063,5	58,2%	43,2%
Fuente: Cabildo de Tenerife. Elaboración: Proyectran.						

SUELO INDUSTRIAL ISLA DE GRAN CANARIA. AÑO 2005				
	Nº de Polígonos	Superficie total (m2)	Superficie Disponible (m2)	Superficie disponible / Total
Gran Canaria	43	12.992.306,0	4.088.633,0	31,5%
GC - Metropolitana	27	6.136.285,0	1.987.394,0	32,4%
GC - Centro Norte	5	247.886,0	188.142,0	75,9%
GC - Noroeste	3	524.454,0	165.095,0	31,5%
GC - Oeste	1	60.500,0	55.700,0	92,1%
GC - Sur	3	162.300,0	91.130,0	56,1%
GC - Sureste	4	5.860.881,0	1.601.172,0	27,3%

Fuente: Cabildo de Gran Canaria. Elaboración: Proyectran

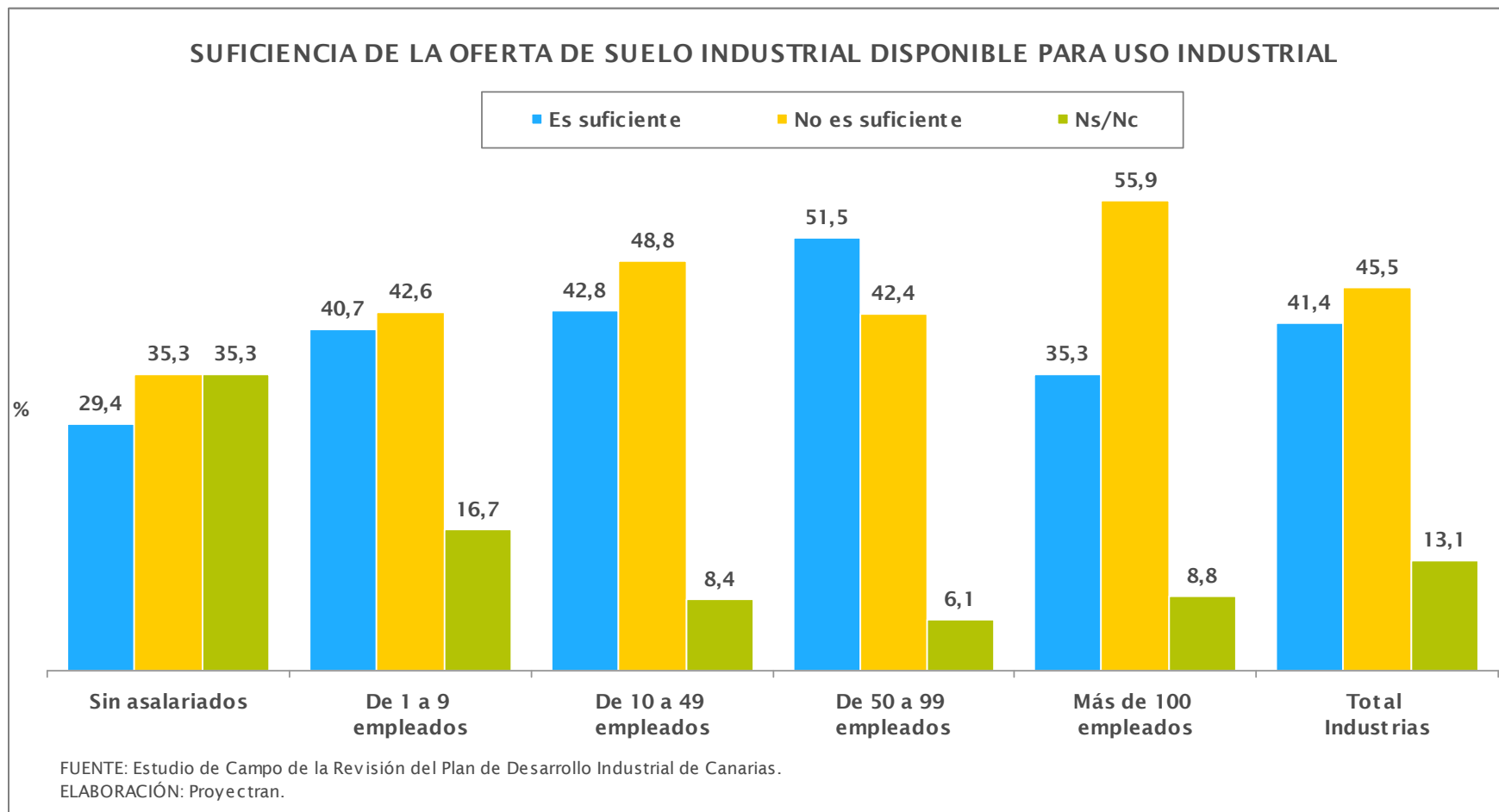
SUELO INDUSTRIAL RESTO DE ISLAS. AÑO 1998				
	Nº de Polígonos	Superficie Bruta (m2)	Superficie Neta (m2)	Superficie Neta / Bruta
La Gomera	4	236592	38792	16,4%
LG - Norte	0	0,0	0,0	-
LG - Sur	4	236.592,0	38.792,0	16,4%
La Palma	21	1.766.234,8	510.087,8	28,9%
LP - Capitalina	8	593.526,0	256.039,0	43,1%
LP - Noreste	2	88.647,8	31.189,0	35,2%
LP - Noroeste	0	0,0	0,0	-
LP - Valle de Aridane	11	1.084.061,0	222.860,0	20,6%
El Hierro	1	210.000,0	0,0	
Fuerteventura	22	3.993.551,0	488.284,3	12,2%
FV - Centro	3	650.000,0	357.500,0	55,0%
FV - Norte	12	2.118.691,0	67.755,0	3,2%
FV - Sur	7	1.224.860,0	63.029,3	5,1%
Lanzarote	17	4.296.353,0	497.693,0	11,6%
LZ - Este	13	3.261.020,0	497.693,0	15,3%
LZ - Norte	2	577.000,0	-	-
LZ - Suroeste	2	458.333,0	-	-
Fuente: Suelo Industrial de Canarias SIECAN '98. Elaboración Proyectran				

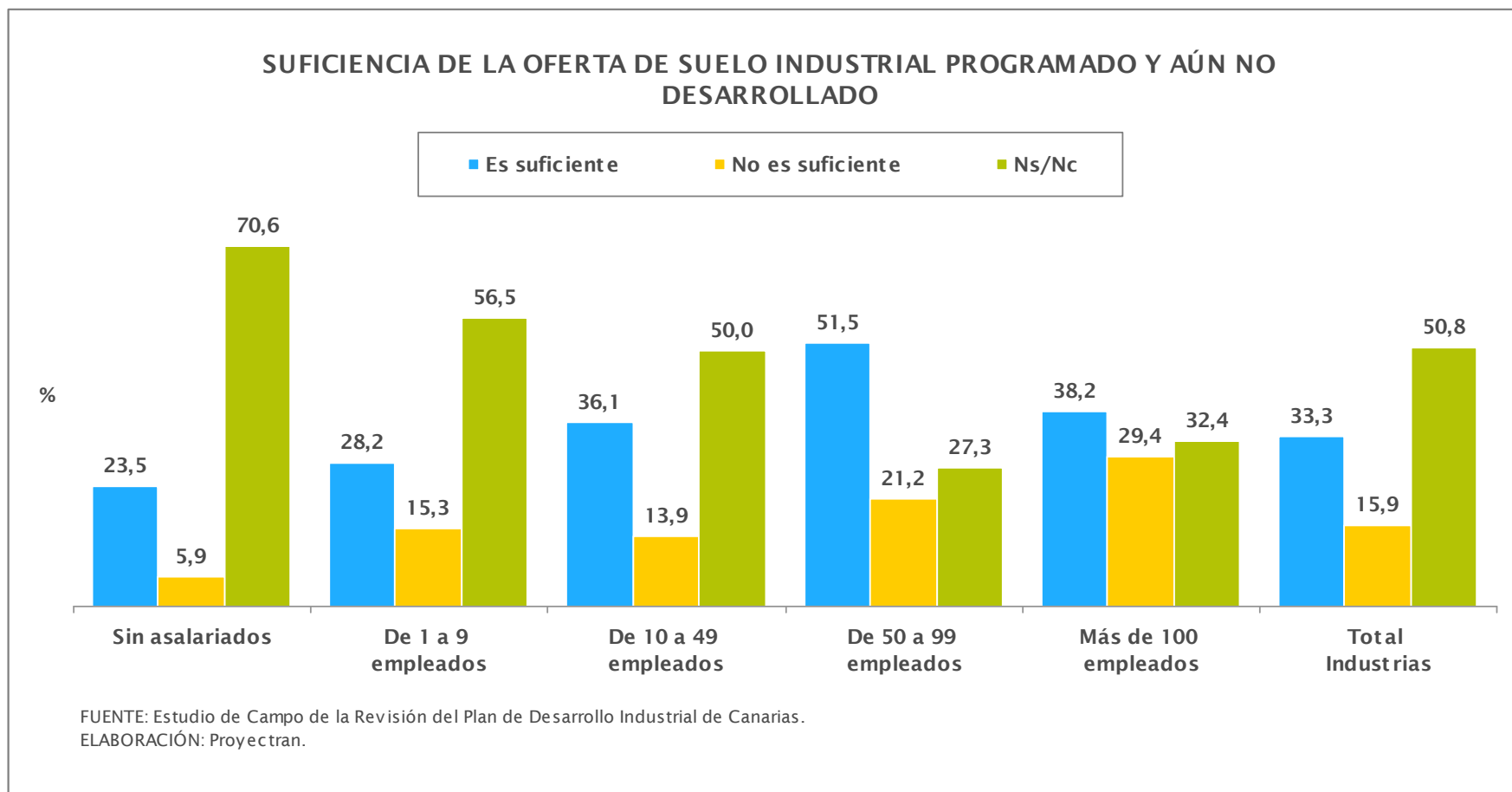
SUELO INDUSTRIAL
Encuesta Directivos 2008

EMPRESAS QUE OPINAN QUE EL SUELO INDUSTRIAL PARA USO INDUSTRIAL ES SUFICIENTE (%)

Tipo de suelo/Sector Económico	Alimentación y Tabaco	Textil, Peletería y Curtido	Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	Papel y Artes gráficas	Refino, Química y Plástico	Transformaciones Metalúrgicas	Manufacturas, I+DT y Precisión	Material de Transporte	Energía y agua	Total Industria
Suelo Industrial Disponible	33,3	57,1	41,2	44,3	47,4	41,6	41,4	61,5	30,0	41,3
Suelo Industrial Programado	29,4	47,6	33,3	31,1	52,6	33,7	20,7	38,5	40,0	33,2

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias. ELABORACIÓN: Proyectran.





MOTIVOS POR LOS QUE NO ES SUFICIENTE EL SUELO INDUSTRIAL DISPONIBLE (%)

Motivos/Sector Económico	Alimentación y Tabaco	Textil, Peletería y Curtido	Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	Papel y Artes gráficas	Refino, Química y Plástico	Transformaciones Metalúrgicas	Manufacturas, I+DT y Precisión	Material de Transporte	Energía y agua	Total Industria
Es escasa o no hay	53,1	100,0	64,0	63,0	80,0	57,7	58,3	100,0	40,0	60,5
Es caro el suelo ofertado	46,9	33,3	52,0	51,9	50,0	53,8	58,3	50,0	20,0	50,5
No hay suelo industrial en la isla (El Hierro, La Gomera)	14,3		6,0	7,4					20,0	6,2
Está concentrado en pocas manos, se especula	6,1		6,0	3,7		7,7	8,3			5,7
Lo planeado no ha tenido visión de futuro	2,0		2,0			5,8			20,0	2,9
No hay infraestructuras o equipamientos	2,0		2,0	3,7	10,0					1,9
Trámites burocráticos y lentos			2,0			3,8	8,3			1,9
Por estar en manos de GESTUR	2,0			3,7		1,9				1,4
Mala localización del suelo industrial	4,1		2,0							1,4
Limitaciones del territorio				3,7		3,8				1,4
No hay ayudas ni orientación	2,0		2,0							1,0
La política industrial no es buena			4,0							1,0
Casi la totalidad del terreno es rústico	2,0									0,5
Hay suelo para alquilar pero no para comprar			2,0							0,5
Las PYMES no pueden acceder	2,0									0,5
Hace poco tiempo que hay suelo industrial	2,0									0,5
No existen naves pequeñas (200-250 m ²)				3,7						0,5
Se protege demasiado el medioambiente						1,9				0,5
El suelo industrial disponible es ilegal						1,9				0,5
Suelo para el comercio y no la industria							8,3			0,5
Ns/Nc	2,0		2,0			5,8	8,3			2,9

NOTA: Variable con respuestas multiple

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias. ELABORACIÓN: Proyectran.

MOTIVOS POR LOS QUE LA OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL EN CANARIAS NO ES SUFICIENTE

	TAMAÑO DE LA EMPRESA					Total Industrias
	Sin asalariados	De 1 a 9 empleados	De 10 a 49 empleados	De 50 a 99 empleados	Más de 100 empleados	
Es escasa o no hay	50,0	48,9	70,0	57,1	80,0	60,5
Es caro el suelo ofertado	50,0	47,8	55,0	57,1	40,0	50,5
No hay suelo industrial en la isla (El Hierro, La Gomera)	33,3	11,1	1,3	0,0	0,0	6,2
Está concentrado en pocas manos, se especula	0,0	5,6	3,8	21,4	5,0	5,7
Lo planeado no ha tenido visión de futuro	0,0	3,3	3,8	0,0	0,0	2,9
No hay infraestructuras o equipamientos	0,0	0,0	3,8	0,0	5,0	1,9
Trámites burocráticos y lentos	16,7	2,2	1,3	0,0	0,0	1,9
Por estar en manos de GESTUR	0,0	2,2	0,0	7,1	0,0	1,4
Mala localización del suelo industrial	0,0	1,1	1,3	0,0	5,0	1,4
Limitaciones del territorio	0,0	2,2	1,3	0,0	0,0	1,4
No hay ayudas ni orientación	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	1,0
La política industrial no es buena	0,0	1,1	1,3	0,0	0,0	1,0
Casi la totalidad del terreno es rústico	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	0,5
Hay suelo para alquilar pero no para comprar	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Las PYMES no pueden acceder	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,5
Hace poco tiempo que hay suelo industrial	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,5
No existen naves pequeñas (200-250 m2)	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Se protege demasiado el medioambiente	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,5
El suelo industrial disponible es ilegal	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Suelo para el comercio y no la industria	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Ns/Nc	0,0	3,3	2,5	0,0	5,0	2,9

FUENTE: Estudio de Campo Revisión del Plan Industrial de Canarias, 2008.

ELABORACIÓN: Proyectran.

MOTIVOS POR LOS QUE NO ES SUFICIENTE EL SUELO INDUSTRIAL PROYECTADO (%)

Motivos/Sector Económico	Alimentación y Tabaco	Textil, Peletería y Curtido	Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	Papel y Artes gráficas	Refino, Química y Plástico	Transformaciones Metalúrgicas	Manufacturas, I+DT y Precisión	Material de Transporte	Energía y agua	Total Industria
Es escaso o no suficiente	46,7		24,0	37,5		26,7	20,0	50,0	50,0	31,5
Está concentrado en pocas manos	6,7		20,0			13,3				11,0
Los trámites son lentos y lo proyectado queda pequeño	13,3		12,0			6,7				8,2
No está disponible el suelo demandado	13,3		8,0			6,7	20,0			8,2
Aún no se ha nada de lo programado			8,0	12,5	100,0	6,7			50,0	8,2
Será cara y no se podrá acceder			12,0	12,5			20,0	50,0		8,2
No hay programado suelo industrial	6,7		8,0			6,7				5,5
No se puede desarrollar ni programar suelo industrial (Reserva de la Biosfera)	6,7		4,0	12,5						4,1
Se debería entregar a quienes tengan proyectos, sino expropiar						6,7				1,4
Granadilla está muy lejos			4,0							1,4
Zonas residenciales en industrial						6,7				1,4
Requisitos o normativas no facilitan la compra o la construcción				12,5						1,4
Hay suelo pero no se da						6,7				1,4
No al puerto de Arinaga							20,0			1,4
Se orienta al parque empresarial y no al suelo industrial	6,7									1,4
Ns/Nc			12,0	12,5		26,7	20,0			12,3

NOTA: Variable con respuestas multiple

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias. ELABORACIÓN: Proyectran.

MOTIVOS POR LOS QUE EL SUELO INDUSTRIAL PROYECTADO EN CANARIAS NO ES SUFICIENTE

	TAMAÑO DE LA EMPRESA					Total Industrias
	Sin asalariados	De 1 a 9 empleados	De 10 a 49 empleados	De 50 a 99 empleados	Más de 100 empleados	
Es escaso o no suficiente	100,0	12,5	56,5	28,6	30,0	31,5
Está concentrado en pocas manos	0,0	15,6	0,0	14,3	20,0	11,0
Los trámites son lentos y lo proyectado queda pequeño	0,0	6,3	8,7	14,3	10,0	8,2
No está disponible el suelo demandado	0,0	6,3	4,3	14,3	20,0	8,2
Aún no se ha desarrollado nada de lo programado	0,0	9,4	13,0	0,0	0,0	8,2
Será cara y no se podrá acceder	0,0	3,1	17,4	0,0	10,0	8,2
No hay programado suelo industrial	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	5,5
No se puede desarrollar ni programar suelo industrial (Reserva de la Biosfera)	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	4,1
Se debería entregar a quienes tengan proyectos, sino expropiar	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	1,4
Granadilla está muy lejos	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	1,4
Zonas residenciales en industrial	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	1,4
Requisitos o normativas no facilitan la compra o la construcción	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	1,4
Hay suelo pero no se da	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	1,4
No al puerto de Arinaga	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	1,4
Se orienta al parque empresarial y no al suelo industrial	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	1,4
Ns/Nc	0,0	15,6	8,7	14,3	10,0	12,3

FUENTE: Estudio de Campo Revisión del Plan Industrial de Canarias, 2008.
ELABORACIÓN: Proyectran.

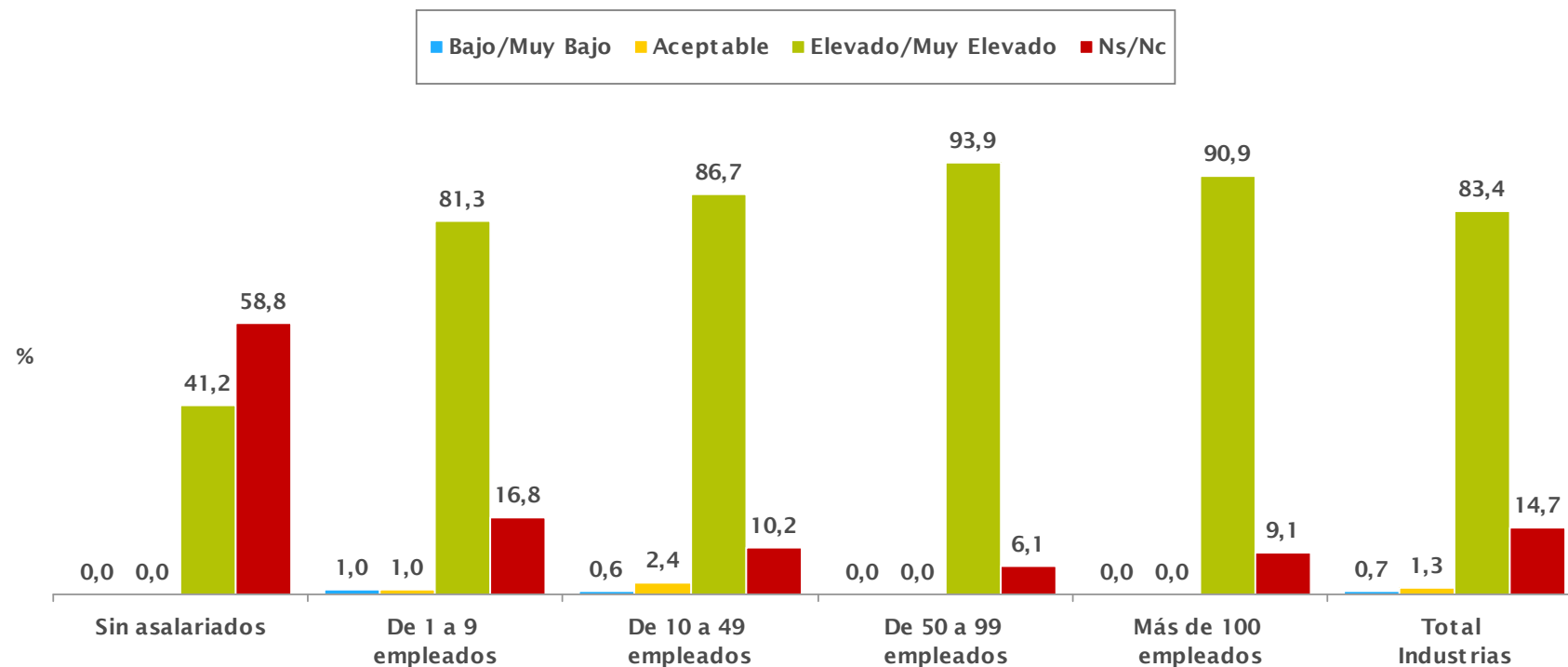
Costes del Suelo

EMPRESAS QUE VALORAN COMO ELEVADOS O MUY ELEVADOS LOS COSTES DE COMPRA O ALQUILER DEL SUELO INDUSTRIAL(%)

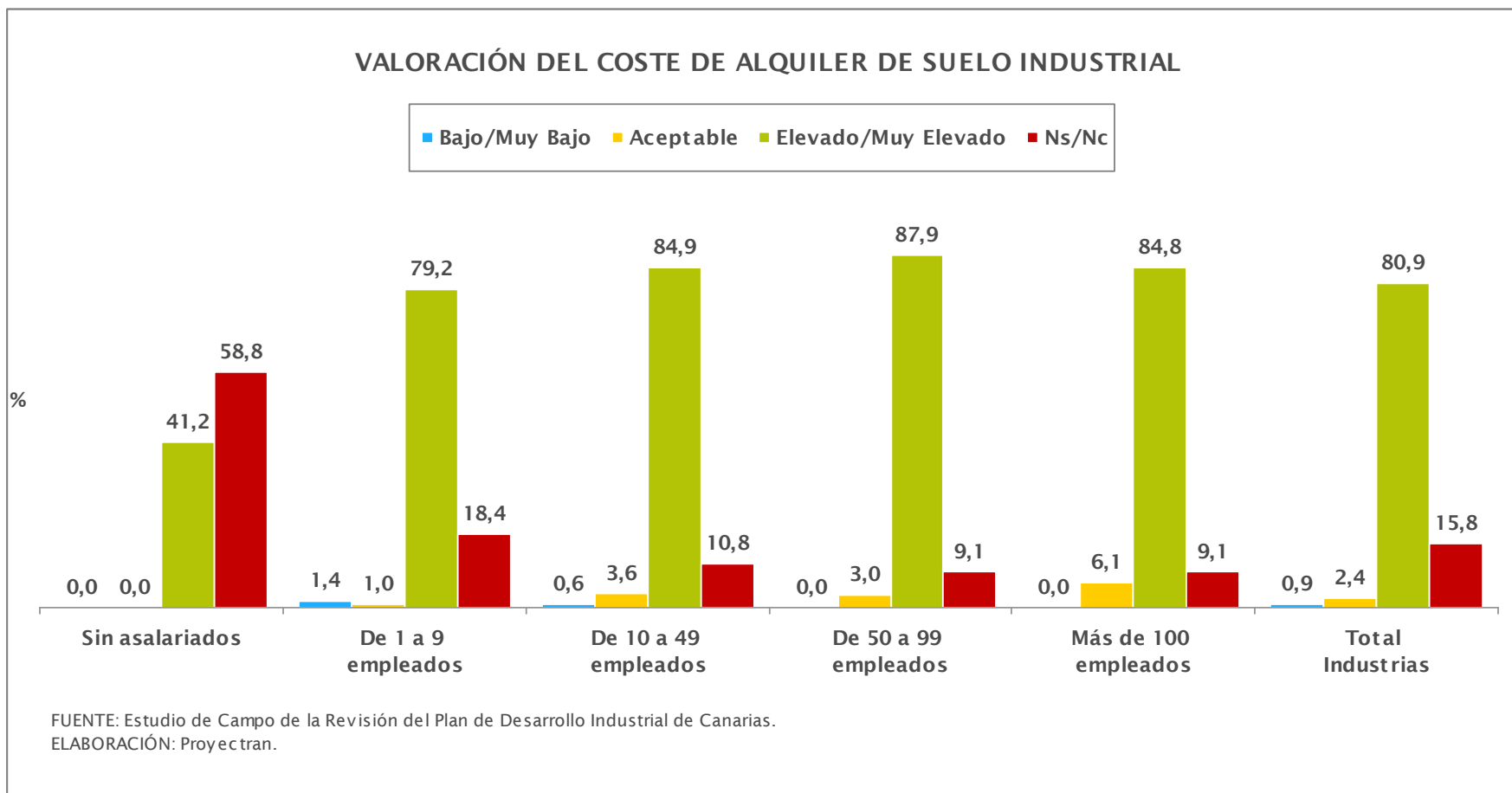
	Compra	Alquiler
Alimentación y Tabaco	75,5	70,6
Textil, Peletería y Curtido	66,7	61,9
Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	91,2	88,2
Papel y Artes gráficas	77,0	76,7
Refino, Química y Plástico	94,7	94,7
Transformaciones Metalúrgicas	93,1	91,1
Manufacturas, I+DT y Precisión	79,3	79,3
Material de Transporte	76,9	76,9
Energía y agua	60,0	60,0
Total Industria	83,4	81,0

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias.
ELABORACIÓN: Proyectran.

VALORACIÓN DEL COSTE DE COMPRA DE SUELO INDUSTRIAL



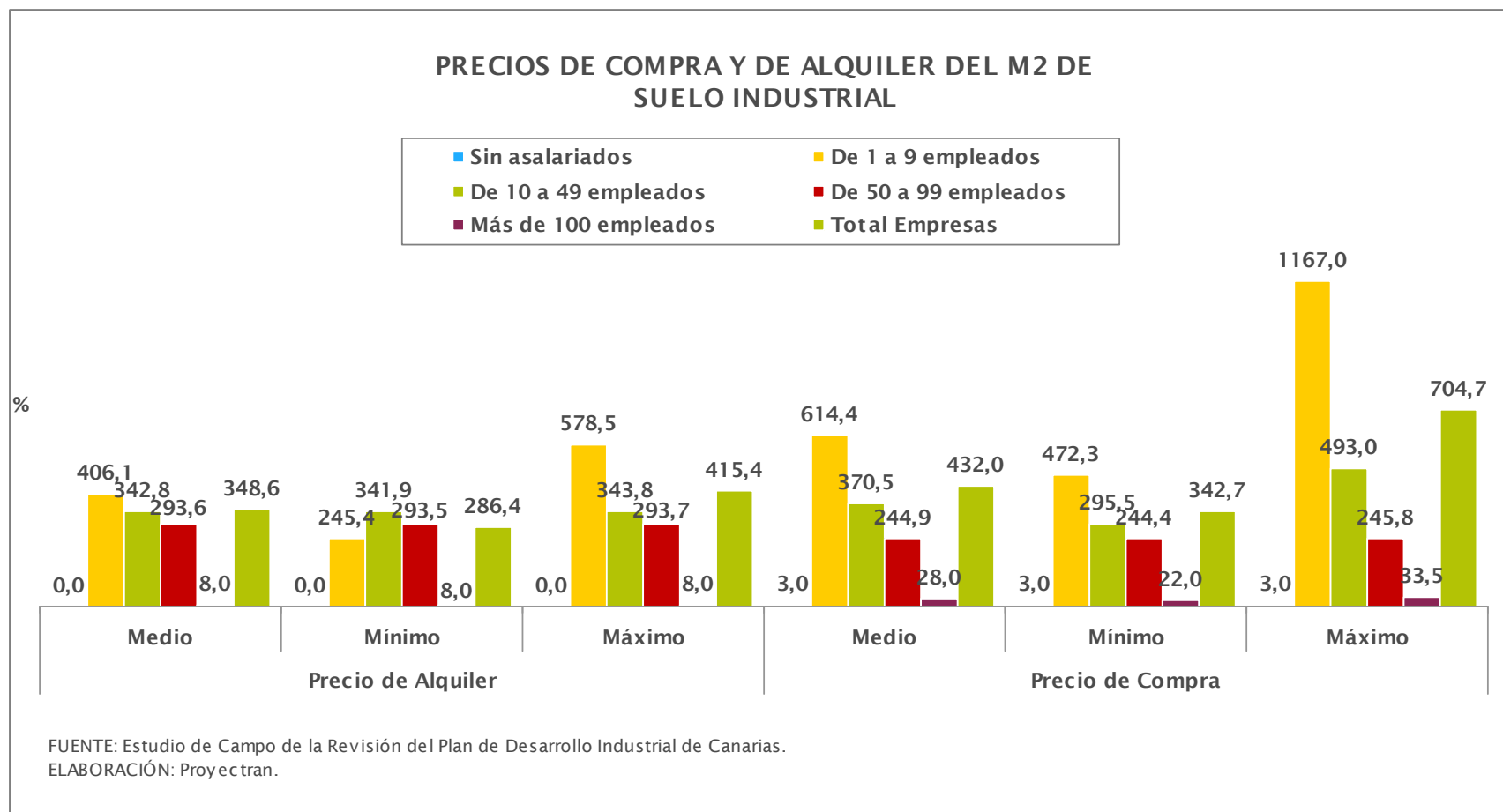
FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias.
 ELABORACIÓN: Proyectran.

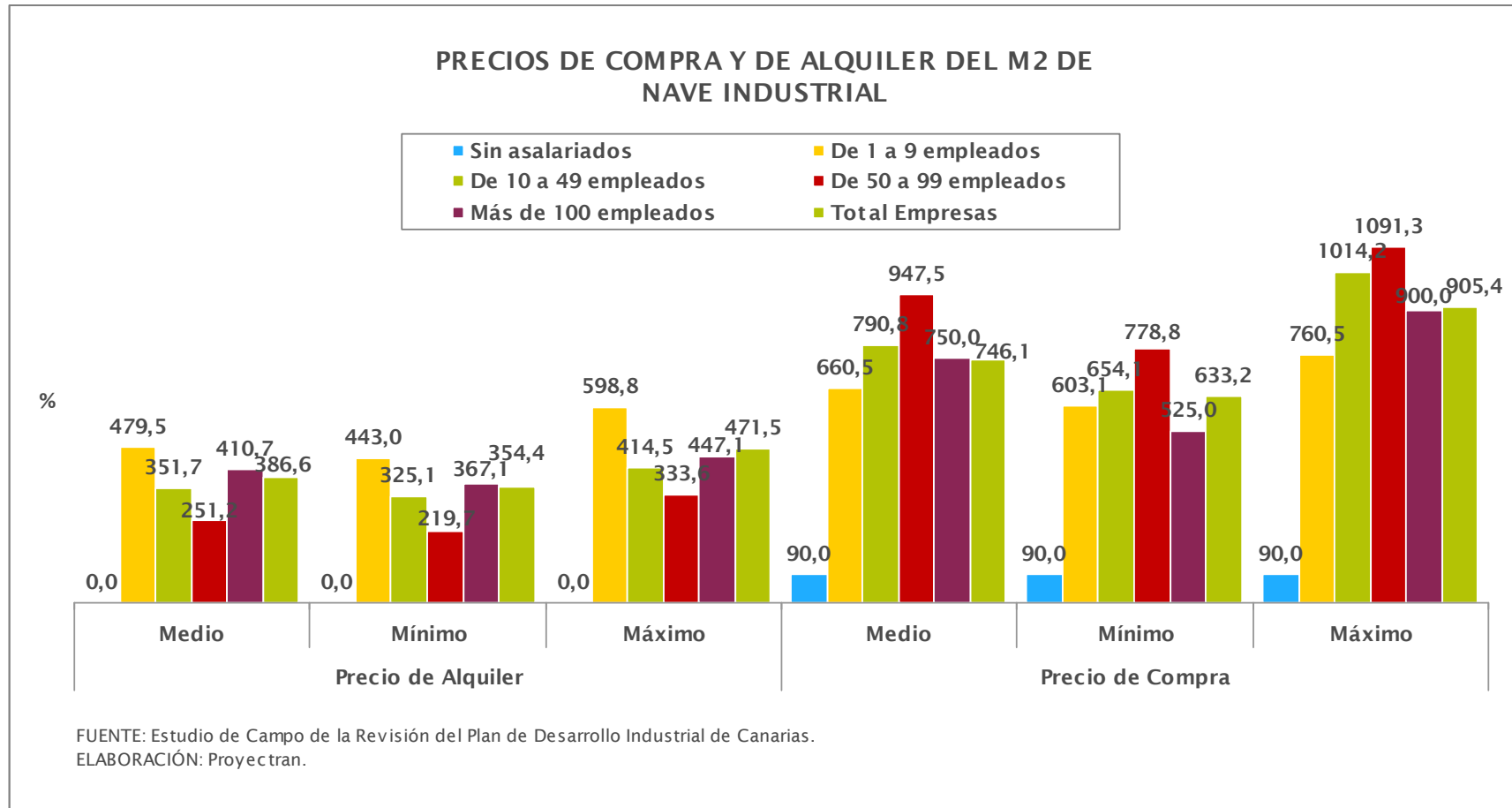


PRECIOS ACEPTABLES DE ALQUILER Y COMPRA DE SUELO INDUSTRIAL Y NAVES (€/M2)

Coste /Sector Económico		Alimentación y Tabaco	Textil, Peletería y Curtido	Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	Papel y Artes gráficas	Refino, Química y Plástico	Transformaciones Metalúrgicas	Manufacturas, I+DT y Precisión	Material de Transporte	Energía y agua	Total Industria	
Alquiler	Suelo	Medio	313,9	,	553,5	159,3	3,5	138,4	20,0	,	1.750,0	348,6
		Mínimo	250,9	,	553,1	134,0	3,0	137,6	15,0	,	500,0	286,4
		Máximo	427,0	,	554,1	159,5	4,0	139,3	42,0	,	3.000,0	415,4
	Nave	Medio	198,2	3,0	675,9	40,8	1.168,5	335,9	300,0	3,0	,	432,0
		Mínimo	134,1	3,0	539,4	35,8	835,0	288,7	300,0	3,0	,	342,7
		Máximo	262,1	4,0	1.024,9	48,3	2.002,0	656,5	300,0	3,0	,	704,7
Compra	Suelo	Medio	475,8	600,0	277,6	415,0	121,3	402,1	175,0	,	,	386,6
		Mínimo	441,5	600,0	253,5	404,4	61,0	360,0	175,0	,	,	354,4
		Máximo	541,5	600,0	352,9	417,8	151,5	538,8	435,5	,	,	471,5
	Nave	Medio	675,0	120,0	966,9	1.061,7	521,5	579,3	1.033,3	900,0	,	746,1
		Mínimo	581,3	120,0	750,0	828,3	434,7	543,0	900,0	900,0	,	633,2
		Máximo	757,5	120,0	1.324,4	1.270,0	601,7	680,1	1.100,0	900,0	,	905,4

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias. ELABORACIÓN: Proyectran.





MOTIVOS POR LOS QUE EL SUELO INDUSTRIAL ES UN HANDICAP PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL EN CANARIAS (%)

Coste /Sector Económico	Alimentación y Tabaco	Textil, Peletería y Curtido	Actividades de apoyo a la Construcción y Edificación	Papel y Artes gráficas	Refino, Química y Plástico	Transformaciones Metalúrgicas	Manufacturas, I+DT y Precisión	Material de Transporte	Energía y agua	Total Industria
Precios de suelos elevados	38,2	52,4	51,5	52,5	55,0	53,5	55,2	46,2		48,3
Escasa o inexistente oferta del suelo	27,5	28,6	28,2	29,5	30,0	39,6	44,8	15,4	10,0	31,1
Se acapara el suelo en manos privadas para especular	9,8	9,5	15,5	6,6	10,0	9,9	6,9		10,0	10,2
No es un problema	9,8	4,8	3,9	8,2	10,0	4,0	3,4		20,0	6,3
Mala localización de los polígonos industriales	7,8		7,8	4,9	5,0	3,0	6,9	7,7		5,7
Falta de infraestructuras asociadas (Agua, energía, transporte)	6,9		1,0	4,9	15,0	4,0	3,4	23,1		4,8
La falta de suelo no permite la expansión de la empresa	1,0	4,8	6,8	1,6	5,0	5,0	6,9		10,0	4,1
Limitaciones del suelo	5,9		3,9	3,3		4,0	3,4		10,0	3,9
No hay suelo industrial en la isla (El Hierro, La Gomera, Lanzarote)	6,9		3,9	4,9		3,0			10,0	3,9
Mala gestión público del suelo (calificación del suelo/permisos)	3,9		2,9	1,6		4,0	3,4			2,8
Trámites muy lentos	2,0			1,6	5,0	3,0	6,9			2,0
Falta de servicios auxiliares en los polígonos	1,0		1,0		5,0	2,0	6,9	7,7		1,7
Mala accesibilidad a los polígonos	1,0		1,9	1,6	5,0	1,0	6,9			1,7
Falta de ayudas o escaso apoyo gubernamentales	3,9		1,0	3,3		1,0				1,7
Programación del uso del suelo no adecuada	2,0		1,0	1,6		3,0	3,4			1,7
Dificultades de financiación	2,0					1,0	6,9			1,1
Las pequeñas empresas no pueden acceder			1,9	1,6		2,0				1,1

RAZONES POR LAS QUE EL SUELO INDUSTRIAL CONSTITUYE UN HANDICAP PARA LA RADICACIÓN O CRECIMIENTO INDUSTRIAL						
	TAMAÑO DE LA EMPRESA					Total Industrias
	Sin asalariados	De 1 a 9 empleados	De 10 a 49 empleados	De 50 a 99 empleados	Más de 100 empleados	
Precios de suelos elevados	23,5	47,8	52,7	51,5	40,0	48,4
Escasa o inexistente oferta del suelo	0,0	31,1	31,1	24,2	51,4	31,0
Se acapara el suelo en manos privadas para especular	0,0	8,1	13,2	21,2	5,7	10,4
Mala localización de los polígonos industriales	11,8	4,8	5,4	9,1	5,7	5,6
Falta de infraestructuras asociadas (Agua, energía, transporte público)	0,0	1,9	7,2	12,1	8,6	5,0
La falta de suelo no permite la expansión de la empresa	5,9	3,8	4,8	6,1	0,0	4,1
Limitaciones del suelo	0,0	3,3	6,6	0,0	0,0	3,9
No hay suelo industrial en la isla (El Hierro, La Gomera, Lanzarote)	11,8	6,7	0,6	3,0	0,0	3,9
Mala gestión pública del suelo (calificación del suelo/permisos)	5,9	3,3	1,2	9,1	0,0	2,8
Trámites muy lentos	0,0	1,9	1,8	3,0	2,9	2,0
Falta de servicios auxiliares en los polígonos	0,0	1,0	3,0	0,0	2,9	1,7
Mala accesibilidad a los polígonos	0,0	1,0	2,4	0,0	5,7	1,7
Falta de ayudas o escaso apoyo gubernamental	0,0	1,9	0,6	3,0	5,7	1,7
Programación del uso del suelo no adecuada	0,0	2,9	0,6	3,0	0,0	1,7
Dificultades de financiación	0,0	0,5	2,4	0,0	2,9	1,3
Las pequeñas empresas no pueden acceder	5,9	1,9	0,0	0,0	0,0	1,1
No es un problema	5,9	7,7	4,8	6,1	5,7	6,3
Ns/Nc	35,3	12,4	9,6	6,1	11,4	11,7

FUENTE: Estudio de Campo Revisión del Plan Industrial de Canarias, 2008.
ELABORACIÓN: Proyectran.

RAZONES POR LAS QUE EL SUELO INDUSTRIAL ES UN HANDICAP PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL DE CANARIAS								
	Lanzarote	Fuerte-ventura	Gran Canaria	Tenerife	La Gomera	La Palma	El Hierro	Canarias
Precios de suelos elevados	30,8	41,9	56,8	54,0	20,0	28,6	8,3	48,4
Escasa o inexistente oferta del suelo	35,9	29,0	25,3	41,4		25,0		31,0
Se acapara el suelo en manos privadas para especular	15,4		11,7	12,1		7,1		10,4
No es un problema	10,3	12,9	1,9	6,3		17,9	16,7	6,3
Mala localización de los polígonos industriales	2,6		0,6	12,1		10,7		5,6
Falta de infraestructuras asociadas (Agua, energía, transportes)	2,6		3,1	8,0	6,7	7,1		5,0
La falta de suelo no permite la expansión de la empresa	5,1	6,5	3,7	4,0			16,7	4,1
Limitaciones del suelo	7,7		4,9	1,7		7,1	16,7	3,9
No hay suelo industrial en la isla (El Hierro, La Gomera, Lanzarote)	2,6				86,7		33,3	3,9
Mala gestión pública del suelo (calificación del suelo/permisos)	23,1		0,6	1,1			8,3	2,8
Trámites muy lentos	5,1	3,2	1,9	0,6	6,7	3,6		2,0
Falta de servicios auxiliares en los polígonos			1,9	2,9				1,7
Mala accesibilidad a los polígonos			1,2	3,4				1,7
Falta de ayudas o escaso apoyo gubernamentales		3,2	1,2	2,9				1,7
Programación del uso del suelo no adecuada	7,7	3,2	1,2	1,1				1,7
Dificultades de financiación			0,6	2,9				1,3
Ns/Nc	5,1	19,4	11,1	11,5		28,6		11,7

FUENTE: Estudio de Campo de la Revisión del Plan de Desarrollo Industrial de Canarias.
ELABORACIÓN: Proyectran.

