

## PUESTA EN VALOR DE RECURSOS TURÍSTICOS MEDIANTE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

Marta García Sanz\* y Rafael Becerra Vicario\*\*

**Resumen:** En el sector turístico español se han realizado numerosas investigaciones sobre el estudio de la demanda. Sin embargo, este trabajo se enmarca en el campo de la investigación aplicada a los recursos turísticos como elementos generadores de la actividad turística. En tal sentido, este trabajo presenta una idea novedosa y de máxima actualidad, consistente en acudir a un determinado tipo de concesiones administrativas (construcción y explotación) para la puesta en valor de recursos turísticos de dominio público que estén infrautilizados, atrayendo al capital privado y sin coste económico para la Administración Pública. Una vez presentada esta idea se aplica a un caso concreto, el de Los Baños del Carmen de la ciudad de Málaga, comprobándose los beneficios que se obtendrían de ello.

Los Baños del Carmen son un recurso turístico de importancia con gran tradición en Málaga, que cuentan con un gran potencial pero que sin embargo están siendo utilizados por debajo de sus posibilidades. En este artículo se describe la metodología para la puesta en valor de este recurso turístico a través del régimen de concesiones administrativas, para lo cual se presentan y analizan sus condicionantes previos, se realiza un estudio de viabilidad desde el punto de vista de la inversión privada y se exponen las conclusiones del estudio de alternativas realizado, que permite identificar la opción más ventajosa para el interés general.

Esta investigación ha permitido comprobar que Los Baños del Carmen pueden obtener su puesta en valor a través de concesiones sobre la construcción y la explotación. De modo complementario se considera que este tipo de iniciativas se adaptan perfectamente a las circunstancias económicas actuales, ya que es preciso ajustar el gasto público y también es necesario generar actividad para el tejido empresarial. Una vez que se comprobó la idoneidad de acudir al régimen de concesiones para la puesta en valor de Los Baños del Carmen, se propone que se realicen investigaciones adicionales sobre otros recursos turísticos de dominio público que estén por debajo de su aprovechamiento potencial.

**Palabras clave:** concesiones administrativas, puesta en valor, recursos turísticos, Baños del Carmen.

**Abstract:** There has been a great deal of research in the Spanish Tourism industry regarding the study of demand; however, this research paper focuses on use of tourism resources as a means to generate increased tourism activity. As such, this study presents an innovative approach attuned to current economic conditions by applying a specific type of government concession (related to construction and development) to exploit underutilized public tourism attractions thereby attracting private investment with virtually no out of pocket cost to the local government. After introducing this concept, it is subsequently applied to a specific case study, that of «Los Baños del Carmen» in the coastal city of Malaga, Spain, and then the benefits of this approach are analysed.

The «Baños del Carmen» is a tourism resource of great importance and historic value in Malaga with enormous potential for success, however, it is performing well below its potential. This article describes the methodology required to exploit this tourist attraction through government concessions by analyzing its previous contributing factors and then carrying out a viability study from the point of view of private investors. Alternative funding methods are also discussed and finally, the best option from a public interest point of view is disclosed.

This investigation provides the evidence needed to prove that the Baños del Carmen can be leveraged through government administrative concessions that fall under construction and development category. In addition to the previously mentioned advantages, it is understood that this type of concession adjusts perfectly to the current economic situation that has curtailed government spending but at the same time provides an initiative to the private sector. Once a decision is made concerning the leveraging of Los Baños del Carmen, it is proposed that further research is conducted regarding similar government-owned tourist attractions that are operating below their achievable potential.

**Keywords:** government administrative concessions, value enhancement, tourism resources, Baños del Carmen

---

\* Universidad de Málaga.

\*\* Universidad de Málaga.

## I. INTRODUCCIÓN

Los trabajos y análisis realizados para la redacción del presente documento se enmarcan dentro del campo de la investigación aplicada al desarrollo de recursos turísticos.

Este estudio presenta una aproximación integral y detallada sobre la posible puesta en valor de recursos turísticos de dominio público mediante el régimen de concesiones. Los recursos turísticos de dominio público son aquellos cuya titularidad es de la Administración; en la actualidad, algunos de ellos son explotados por empresas privadas mediante el régimen de concesiones. Sin embargo, en otros sectores, como por ejemplo el de las infraestructuras del transporte, se acude a un tipo especial de concesión, denominado de construcción y explotación, en la que el concesionario está obligado a realizar una fuerte inversión, para la construcción de la infraestructura, pero a cambio tiene el derecho de explotarla durante un determinado periodo de tiempo, con lo cual tiene la oportunidad de recuperar lo invertido y de obtener beneficios a medio o largo plazo. Resulta llamativo que este tipo de concesiones no estén siendo utilizadas en el sector turístico y en este trabajo se describe, precisamente, el modo en que podrían llevarse a cabo.

Para determinar la idoneidad del otorgamiento de este tipo de concesiones es preciso cumplir tres requisitos diferenciados, que serán descritos con detalle en los siguientes epígrafes de este artículo. El primero de ellos será conocer con detalle los condicionantes del recurso turístico objeto de estudio y, en particular, verificar si es suscepti-

ble el otorgamiento de concesiones sobre el mismo. El segundo consiste en realizar un estudio de viabilidad económica-financiera sobre la concesión para determinar si se trata de una oportunidad de negocio con rentabilidad. Por último, deberá realizarse un estudio de alternativas, siendo una de ellas el otorgamiento de concesiones de construcción y explotación sobre el recurso turístico, para identificar cuál es la más ventajosa para el interés general.

Se considera que este planteamiento es de la máxima actualidad, ya que el régimen de concesiones sobre la construcción y la explotación permite la incorporación de capital privado para la consecución de objetivos públicos. Este tipo de ideas son especialmente adecuadas para momentos de crisis económica y financiera, especialmente cuando es necesario ajustar el gasto público del mejor modo posible.

En este documento se presenta una metodología para el estudio de posibles concesiones sobre recursos turísticos de dominio público que será aplicada a un caso concreto, el de Los Baños del Carmen de la ciudad de Málaga, cuya titularidad es municipal. Se trata en este caso de un recurso que está aprovechado claramente por debajo de su potencial y se demostrará, mediante un enfoque múltiple, cómo el régimen de concesiones, para la construcción y para la explotación, es la mejor opción para su puesta en valor.

## II. OBJETIVOS

Para la realización de esta investigación se marcaron dos objetivos fundamentales.

El primer objetivo consiste en determinar cuál es el modo óptimo para la puesta en valor de Los Baños del Carmen como recurso turístico de dominio público, teniendo para ello muy presentes los condicionantes que se detallarán seguidamente. La hipótesis con la que se ha trabajado es acudir a las concesiones administrativas, para la construcción y la explotación, de dos de los elementos que integran Los Baños del Carmen, como son el Restaurante-Balneario y un Centro Deportivo. De modo complementario se ha comprobado que la idea anterior permitiría la obtención de recursos económicos, por parte del Ayuntamiento de Málaga, para la construcción de un Centro Cultural, el cual sería posteriormente gestionado por una empresa privada mediante una concesión del tipo más habitual, destinada exclusivamente a la explotación del recurso.

El segundo objetivo persigue, una vez demostrada la hipótesis anterior, disponer de una completa metodología y de un encuadre normativo que permita aplicar dicha propuesta (el otorgamiento de concesiones administrativas para la construcción y la explotación) a otros recursos turísticos de dominio público que no estén debidamente aprovechados, obteniéndose su puesta en valor con el mínimo coste posible para las administraciones públicas.

### **III. METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO**

Para realizar esta investigación se estableció una metodología y un plan de trabajo integrados por varias fases:

- Estudio del marco jurídico vigente sobre los recursos turísticos de dominio público y sobre las concesiones administrativas.
- Descripción de Los Baños del Carmen como recurso turístico de dominio público, incluyendo un repaso a su historia, una valoración de su situación actual y una estimación de su potencial en el futuro próximo.
- Planteamiento del uso privativo de Los Baños del Carmen mediante el régimen de concesiones administrativas, considerando para ello los condicionantes existentes y la normativa vigente.
- Realización de un Estudio de Viabilidad Económica-Financiera, desde el punto de vista de la entidad privada, sobre posibles concesiones en Los Baños del Carmen bajo el régimen de construcción y explotación.
- Elaboración de un Estudio de Alternativas, desde el punto de vista del titular de Los Baños del Carmen, para identificar aquella que sea más ventajosa para el interés general de la ciudad de Málaga.
- Redacción de un Plan de Gestión como herramienta de control, por parte del Ayuntamiento de Málaga, para el correcto desarrollo de Los Baños del Carmen mediante el otorgamiento de concesiones para la construcción y la explotación.

Todo lo anterior puede ser descrito y

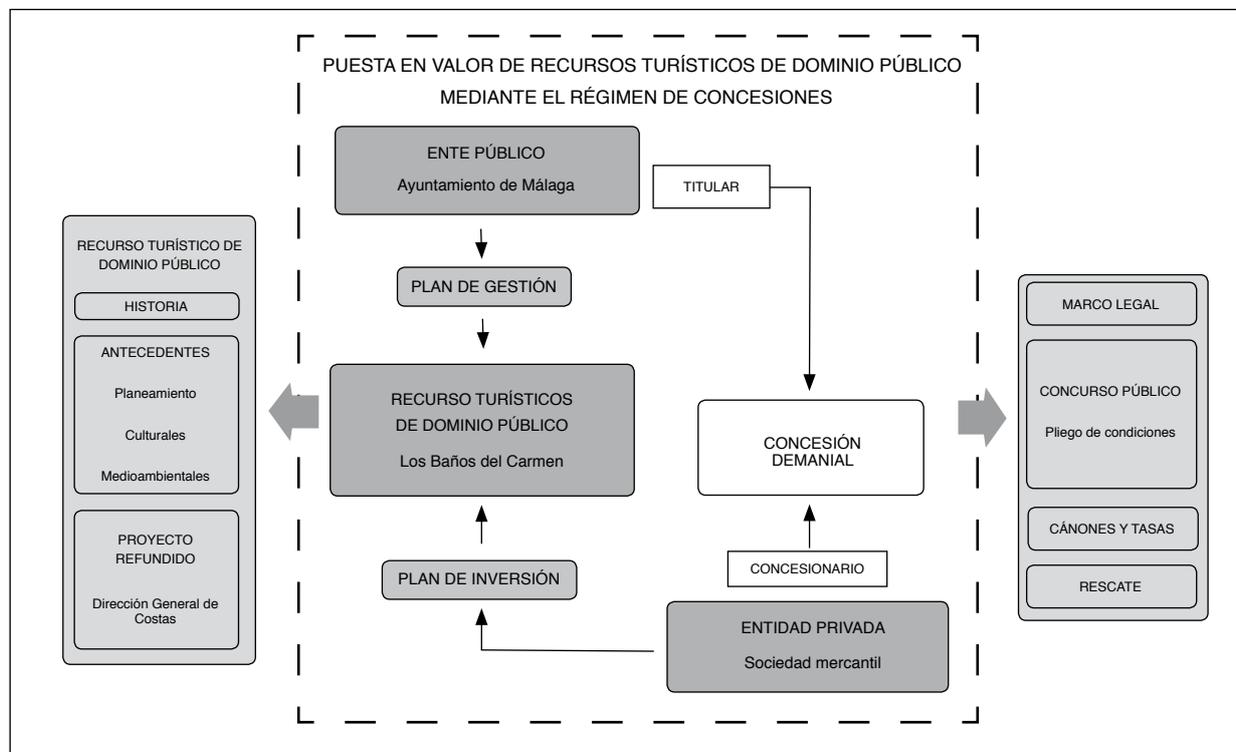
esquemático mediante la figura 1 que se presenta al final de este apartado.

Como se puede apreciar, en la parte central aparece el recurso turístico de dominio público (Los Baños del Carmen), su titular (Ayuntamiento de Málaga) y una entidad privada que, mediante el otorgamiento de una concesión administrativa, adquiere una serie de derechos y obligaciones sobre el bien de dominio público. La aproximación por parte de la entidad privada se basa en un plan de viabilidad económica o plan de inversión, mientras que por parte del ente público la herramienta de control es el plan de gestión.

En el lateral derecho se presenta un cuadro que hace referencia a las concesiones administrativas y que enumera diversos aspectos que fueron abordados en esta investigación, como por ejemplo su marco legal, el otorgamiento mediante concursos públicos que son desarrollados en sus pliegos de condiciones, la posible existencia de determinados cánones y tasas que deberán ser asumidos por los concesionarios y las circunstancias en que puede procederse al rescate o extinción de las concesiones.

El planteamiento metodológico general se obtiene uniendo todos los puntos anteriores, estableciendo y describiendo las rela-

**Figura 1**  
**Metodología general para la investigación**



ciones existentes entre todos ellos y llegándose, finalmente, a una serie de conclusiones y recomendaciones.

#### **IV. EL RECURSO TURÍSTICO DE DOMINIO PÚBLICO: LOS BAÑOS DEL CARMEN**

Se define como recurso turístico de dominio público a «*aquellos bienes de dominio público que generan el flujo turístico y la actividad económica asociada*». Se trata por lo tanto de un elemento generador de turismo y no solo de una herramienta o destino para el turismo.

Dentro del ámbito andaluz, de acuerdo con la legislación autonómica esta defini-

ción se haría extensiva no solo a los bienes sino también a aquellas manifestaciones de la realidad (física, geográfica, natural, social o cultural) de Andalucía.

Los Baños del Carmen son un recurso turístico de dominio público que forma parte del casco urbano de la ciudad de Málaga. Se encuentran situados junto al mar Mediterráneo, su margen meridional linda con la línea de playa a lo largo de aproximadamente 500 m de litoral y tienen una superficie aproximada de una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>).

En la fotografía aérea (ver figura 2) puede apreciarse el aspecto general del conjunto en la actualidad, habiéndose señalado mediante una línea sus límites y mediante líneas de puntos la posición de dos elemen-

**Figura 2**  
**Fotografía aérea de Los Baños del Carmen con delimitación del restaurante y de los Astilleros Nereo**



tos singulares que posteriormente adquieren relevancia: el Restaurante-Balneario (izquierda) y los Astilleros Nereo (derecha).

Los Baños del Carmen cuentan con casi un siglo de historia, puesto que fueron fundados en 1918, y constituyen la primera referencia en su entorno en cuanto a los baños de agua salada y al uso de las playas como elemento de ocio para la ciudadanía (ver figura 3).

El día de su inauguración, apareció el siguiente anuncio en prensa: «*Baños Balneario de Nuestra Señora del Carmen. Playas de la Torre de San Telmo. Inauguración el 16 de julio. Baños de Playa, los más higiénicos, con casetas al estilo San Sebastián. Servicio de tranvías combinado ida y vuelta con opción a baño. Ptas. 0,50. GRAN CAFÉ BAR*».

A lo largo del siglo xx han vivido diferentes situaciones, empezando por una época de esplendor, que puede ser situada entre su fundación y los años treinta. En este momento los Baños contaban con casetas independientes para hombres y mujeres, duchas

### Figura 3

#### Aspecto de Los Baños del Carmen a comienzos del siglo xx



de agua dulce, embarcadero, pistas de tenis, jardines, un restaurante con dos plantas, terraza con columnas y zona de baile donde se celebraban verbenas.

El declive progresivo durante las décadas de los años sesenta y setenta coincide con la explosión turística de la Costa del Sol como destino de referencia, y termina en las postrimerías del siglo xx con un marcado deterioro de sus instalaciones (ver figura 4).

En la actualidad Los Baños del Carmen

están siendo aprovechados claramente por debajo de sus posibilidades y, en particular, las dos zonas concretas antes señaladas (Balneario-Restaurante y Astilleros Nereo) están siendo explotadas por entidades privadas mediante unas concesiones que están vigentes desde hace décadas, y que según la Ley de Costas se extinguirán automáticamente en el año 2018.

Como se describe en el siguiente apartado está prevista una actuación integral sobre el conjunto de Los Baños del Carmen, pero

**Figura 4**  
**Aspecto de Los Baños del Carmen en la actualidad**



precisamente las dos zonas antes mencionadas quedan fuera de dicha actuación, por lo que se han considerado como objetivo metodológico de esta investigación para su puesta en valor a través del régimen de concesiones.

#### **IV.1. Condicionantes de Los Baños del Carmen**

Para comprobar la idoneidad del otorgamiento de concesiones para la construcción y explotación es preciso conocer con todo detalle los condicionantes propios del recurso turístico en estudio. Este aspecto se desarrolla en el presente apartado y, como se podrá comprobar, los condicionantes particulares con que cuentan Los Baños del Carmen anticipan un futuro prometedor.

##### *IV.1.1. Condicionantes de planeamiento urbanístico*

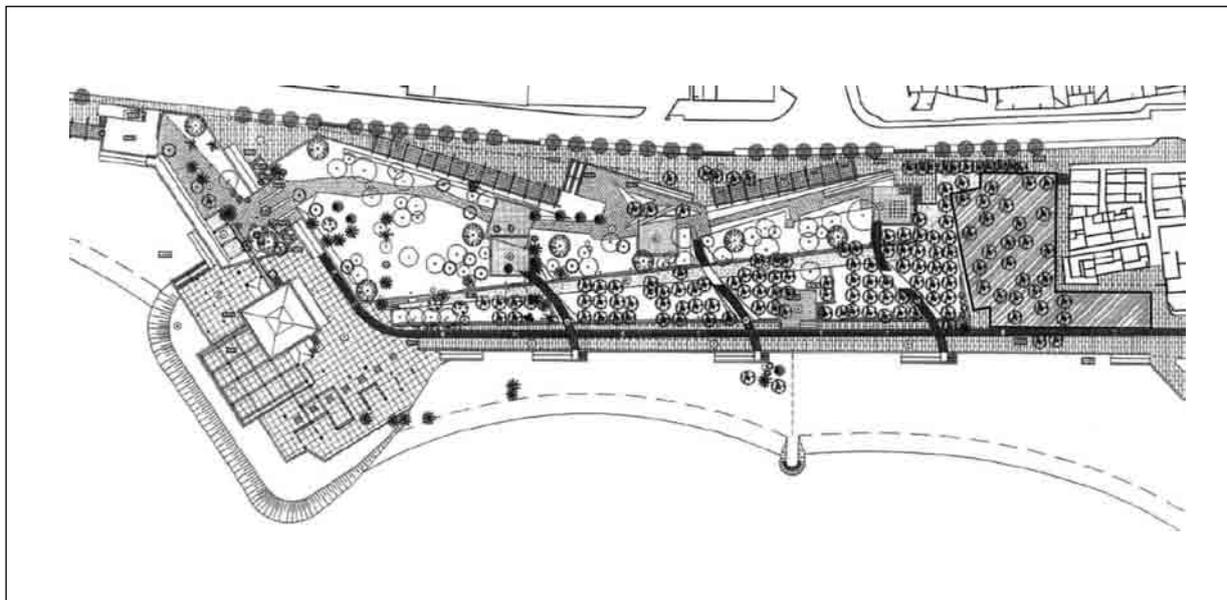
El primer condicionante a estudiar es el planeamiento urbanístico vigente, que establece normativamente los usos previstos para las distintas superficies que lo integran. En este caso, en el año 2007 se aprobó por parte del Ayuntamiento de Málaga un Plan Especial para el desarrollo de Los Baños del Carmen, en el que se preveía mantener el uso hostelero en el restaurante, que cuenta con 550 m<sup>2</sup> de superficie, el cual podía ser reformado pero no demolido. También se previó la demolición de los actuales Astilleros Nereo y que la parcela resultante tuviese un uso cultural (370 m<sup>2</sup>) y deportivo (1.080 m<sup>2</sup>). Para el resto de Los Baños del Carmen (96.092 m<sup>2</sup>) se contemplaba su ple-

na integración como equipamiento comunitario de zona verde mediante la creación de un parque urbano-marítimo. Cabe también mencionar que los contenidos del Plan Especial de 2007 han sido incorporados al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Málaga, recientemente aprobado.

##### *IV.1.2. Condicionantes por actuaciones previstas con anterioridad*

El segundo condicionante que afecta decisivamente al futuro de Los Baños del Carmen es el «Proyecto Refundido de Regeneración de Playa y Parque Marítimo de Baños del Carmen en el T.M. de Málaga», redactado en 2010 por la Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino), el cual desarrolla una serie de actuaciones que cumplen, como no podía ser de otro modo, con lo establecido en el planeamiento urbanístico. Este proyecto tiene un presupuesto aproximado de 13 millones de euros y contempla una actuación inminente y global en todo el conjunto (ver figura 5). Una parte considerable de este presupuesto está destinada a la regeneración integral de las playas, cuyo estado actual es deficiente tanto por la escasa superficie apta para el baño como por la baja calidad de la arena y la falta de instalaciones adecuadas para su uso. El resto del presupuesto está destinado a la construcción del parque urbano-marítimo, incluyendo las obras de urbanización, accesos y viales, instalaciones, etc. Sin embargo, es preciso remarcar que aunque la actuación prevista en este proyecto tiene un carácter integral se excluye, específicamente, toda interven-

**Figura 5**  
**Actuaciones previstas en el proyecto refundido**



ción sobre el actual Restaurante y sobre la parcela de los Astilleros Nereo, siendo el Ayuntamiento de Málaga, como titular de estos bienes, el que deberá acometer las reformas y construcciones necesarias para su desarrollo.

Este Proyecto Refundido fue adaptado, tras ser sometido a información pública, a determinados requerimientos ambientales y además se trata de una actuación que ha obtenido la Declaración de Utilidad Pública.

Las obras contempladas en el Proyecto Refundido se ejecutarán en función de lo que determinen los Presupuestos Generales del Estado en los años venideros.

#### *IV.1.3. Condicionantes de protección cultural*

El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz fue creado de conformidad con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA de 19 de diciembre). De acuerdo con dicho Catálogo General, Los Baños del Carmen no están catalogados en la actualidad como Bien Inmueble o Actividad de Interés Etnológico, por lo que no se ve afectado en los términos contemplados en la citada ley.

Sin embargo, la zona conocida como Astilleros Nereo se encuentra inscrita, como Bien o parte integrante en el Catálogo General del

Patrimonio Andaluz, por la actividad de Carpintería de Ribera (ORDEN de 19 de febrero de 2008, por la que se resuelve inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la actividad de interés etnológico, Carpintería de Ribera de las Playas de Pedregalejo en Málaga, BOJA de 18 de marzo).

De este modo, el bien catalogado es la actividad etnológica (que comprende un área geográfica delimitada al norte con el Paseo marítimo de Pedregalejo, al este con Arroyo Jabonero y al oeste con Los Baños del Carmen) y no el propio inmueble de los Astilleros Nereo. Es por lo tanto viable cualquier actuación en este espacio que satisfaga lo recogido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, entre otros mecanismos de protección, se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndose a la Consejería de Cultura la formación, conservación y difusión del mismo.

#### *IV.1.4. Condicionantes de protección medioambiental*

Desde 1994 está vigente en el territorio andaluz la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección del Medio Ambiente Andaluz. Una vez consultado el Catálogo de Espacios Naturales (inventario de la información contenida en el REDIAM) se ha comprobado que Los Baños del Carmen no cuentan con ninguna de las figuras de protección contempladas en la citada Ley. Condicionantes administrativos-concesiones existentes

Existen dos concesiones que están vigentes en la actualidad sobre el Restaurante y sobre los Astilleros Nereo. Como se ha citado previamente, la Ley de Costas establece la extinción de dichas concesiones en el año 2018. Sin embargo, se ha iniciado ya el rescate de las mismas, lo cual es posible debido a la Declaración de Utilidad Pública con que cuenta el Proyecto Refundido de Costas.

#### *IV.1.5. Conclusión*

De acuerdo con lo expuesto anteriormente los condicionantes existentes en Los Baños del Carmen se adaptan perfectamente a la propuesta de otorgamiento de nuevas concesiones administrativas para su puesta en valor, ya que se cumpliría íntegramente con el planeamiento urbanístico en vigor, se complementarían de un modo adecuado las actuaciones previstas en el Proyecto Refundido y además es posible el rescate inmediato de las concesiones que están en vigor gracias a la Declaración de Utilidad Pública antes comentada. Por último, se ha comprobado que no existen condicionantes ambientales o culturales que impidan la puesta en valor de Los Baños del Carmen a través de concesiones administrativas.

## **V. LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS**

### *V.1. Concepto, tipos de concesión y legislación aplicable*

Con carácter general, los bienes de dominio público son administrados y gestionados por la Administración que ostenta su

titularidad, pero la legislación vigente contempla la otorgación de concesiones administrativas a través de las cuales el bien de dominio público es gestionado y explotado por otra entidad pública, distinta de aquella que tiene su titularidad, o por entidades privadas para su uso privativo.

Se distinguen diferentes tipos de concesiones tales como las de dominio público, las de servicio público y concesiones de obras y servicios públicos.

La legislación aplicable en el ámbito estatal, y en particular en el ámbito autonómico andaluz es la siguiente:

- Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto, de 23 de febrero de 2011,

de Traspaso de Funciones y Servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación y Gestión del Litoral.

- Proyecto de Ley de Turismo de Andalucía (en tramitación parlamentaria para su eventual aprobación).

## *V.2. Aspectos de detalle de mayor relevancia*

La legislación señalada previamente constituye el marco normativo completo del régimen de las concesiones, pero de cara a la presente investigación en este apartado se resumen aquellos aspectos que adquieren una mayor relevancia:

- Las concesiones de dominio público se otorgarán siempre sin perjuicio de terceros y en régimen de concurrencia, salvo casos excepcionales previstos en la ley en que cabrá otorgamiento directo.
- Se establecerán en su contenido ciertas obligaciones para el concesionario así como para la Administración, dado que la titularidad del dominio sigue siendo pública a pesar de la concesión.
- Habrá de especificarse el régimen económico de la concesión, teniendo en cuenta que las concesiones de dominio público pueden ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal.

- Son también objeto de mención el plazo de duración de la concesión y las posibles prórrogas del mismo. Es esencial que se otorguen por tiempo determinado, no pudiendo tener carácter perpetuo o indefinido, debiendo fijarse su duración y sus posibles prórrogas. Las diferentes leyes sectoriales fijan el plazo máximo de duración.
- La concesión de dominio público puede extinguirse por vencimiento del plazo, cumplimiento del fin u objeto del mismo, renuncia, mutuo acuerdo, extinción, rescate previa indemnización o por incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario.
- La decisión unilateral del concesionario o renuncia del mismo deber ser aceptada por la Administración siempre que no tenga incidencia negativa sobre el dominio público o su utilización o cause perjuicios a terceros.

### *V.3. Aspectos particulares para el caso en estudio*

Los Baños del Carmen están situados junto al mar Mediterráneo por lo que están afectados por la Ley de Costas en la cual se establece que toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras o instalaciones no desmontables y toda ocupación con instalaciones desmontables que, por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias, requieran un plazo de duración superior a un año, estarán sujetas a previa concesión otorgada por la Administración General del Estado.

Su otorgamiento corresponde en principio al Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino pero en el caso de que el dominio público esté adscrito a una Comunidad Autónoma entonces corresponderá a la misma el otorgamiento de la concesión.

Habitualmente, el procedimiento se inicia por solicitud del interesado (o interesados) para que se le otorgue la concesión de una pertenencia del dominio público marítimo-terrestre. No obstante, la Ley faculta a la Administración para convocar concursos para el otorgamiento de las concesiones (y autorizaciones) que considere de especial interés, posibilitando la superación de un papel meramente pasivo.

En todo título de otorgamiento, que tendrá carácter de público, se fijarán las condiciones pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 del Reglamento de la Ley de Costas. Entre ellas, el plazo de otorgamiento y posibilidad de prórroga si procede, teniendo en cuenta que en ningún caso estos plazos podrán exceder de los treinta años.

Con el otorgamiento de la concesión se fijará el canon de ocupación del dominio público que deberá pagar el beneficiario, de acuerdo con la normativa reguladora (art. 84 de la Ley de Costas; Orden Ministerial de 30 de octubre de 1992, BOE de 9 de diciembre, por la que se determina la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo terrestre) y restantes disposiciones de aplicación.

La base imponible para la imposición

del canon será el valor del bien ocupado y aprovechado. El tipo de gravamen será del 8 por 100 sobre el valor de la base, salvo en el caso de aprovechamiento, que será del 100 por 100. El canon podrá reducirse hasta en un 90 por 100 en los supuestos de ocupaciones destinadas al uso público gratuito.

Las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales estarán exentas del pago de canon de ocupación en las concesiones o autorizaciones que se les otorguen, siempre que las mismas no sean objeto de explotación lucrativa, directamente o por terceros.

Cuando se extinga el derecho a ocupar el dominio público marítimo-terrestre ejerciendo el rescate de la concesión, la valoración económica del mismo se realizará de acuerdo con lo previsto en el art. 89 de la Ley de Costas y 173 de su Reglamento.

El artículo 68 de la Ley de Costas prevé la posibilidad de que el acto concesional implique la decisión de declarar de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa, u ocupación temporal, de los bienes o derechos afectados por el objeto de la concesión estatal.

Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. Aunque sólo sea durante ese periodo de tiempo, la titularidad del concesionario permitirá al mismo presentarse como propietario lo que permitirá, por ejemplo, obtener financiación. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada de oficio o a petición de la Administración o del interesado.

Las concesiones no son transmisibles por actos *inter vivos*. En caso de fallecimiento del concesionario, a título de herencia o legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Administración concedente, se entenderá que renuncia a la concesión. No obstante, serán transmisibles *inter vivos* las concesiones que sirvan de soporte a la prestación de un servicio público cuando la Administración autorice la cesión del correspondiente contrato de gestión del servicio.

#### *V.3.1. Traspaso de funciones*

El Real Decreto 62/2011 establece el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral.

De acuerdo con este RD corresponde a la Junta de Andalucía entre otras funciones la gestión del registro de estas concesiones, por estar situadas en dominio público marítimo-terrestre en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la gestión de su otorgamiento, renovación, prórroga, modificación y extinción, así como la gestión de los ingresos que se devenguen por dichas ocupaciones o aprovechamientos en concepto de cánones.

De modo similar, correspondería a la Administración General del Estado, entre otras funciones, la de emitir un informe sobre la garantía, tanto de la integridad física, como del uso público del dominio público marítimo-terrestre, previo al acto de otorga-

miento y fijar el importe de los cánones de ocupación. También corresponde al Estado la función de rescate de las concesiones demaniales cuando la presencia de una razón de interés general vinculada a su ámbito de competencias así lo exija.

El Estado recaudará el importe de los cánones de ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo terrestre y la Comunidad Autónoma de Andalucía recaudará, en su caso, los otros gravámenes que se puedan establecer, sin perjuicio de que ambas partes acuerden mecanismos para facilitar esta gestión a los usuarios.

Cabe finalmente indicar que la Comunidad Autónoma de Andalucía proporcionaría a la Administración General del Estado los datos relativos a estas concesiones.

### *V.3.2. Concesiones en Los Baños del Carmen*

Esta investigación admite como hipótesis de trabajo que se ha procedido al rescate de las concesiones existentes o bien se han extinguido. A partir de dicho punto, se plantea el otorgamiento de dos nuevas concesiones, a las cuales se podría unir una tercera. Según lo establecido en la Ley de Costas podrían ser otorgadas con un plazo máximo de quince años, por entenderse que los usos previstos no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con el dominio marítimo-terrestre por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento. Las concesiones de nuevo otorgamiento serían las siguientes:

- La primera concesión afectaría a un área de 550 m<sup>2</sup> compuesta de los 450 m<sup>2</sup> del edificio del restaurante existente más los 100 m<sup>2</sup> del edificio anexo de servicios, según lo recogido en el Plan Especial (PERI-PAM-LE.5-83).
- La segunda concesión afectaría a un área de 1.080 m<sup>2</sup>, según lo recogido en el Plan Especial para bienes de equipamiento deportivo.

La tercera concesión afectaría a un área de 370 m<sup>2</sup>, según lo recogido en el Plan Especial para bienes de equipamiento cultural.

## **VI. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA**

En la introducción del presente trabajo se establecieron los tres aspectos más relevantes que es preciso estudiar con objeto de determinar la idoneidad del régimen de concesiones para la puesta en valor de un recurso turístico de dominio público. El segundo de dichos aspectos consiste en comprobar que el otorgamiento de concesiones, del tipo construcción y explotación, constituye una oportunidad de negocio rentable para la empresa privada. También resulta necesario estimar la financiación externa que exige el conjunto de la operación.

Para ello, en esta investigación se ha realizado un estudio de viabilidad económica-financiera a través de las cuentas de resultados y de cash-flow previsionales, y evolución de la tesorería, a lo largo del periodo de vigencia de la concesión, que según la Ley de Costas no puede ser superior a quince

años. Los tres primeros años se destinarían a proyectar y ejecutar las reformas y obras que resultaran necesarias, quedando doce años disponibles para la explotación de los recursos generados.

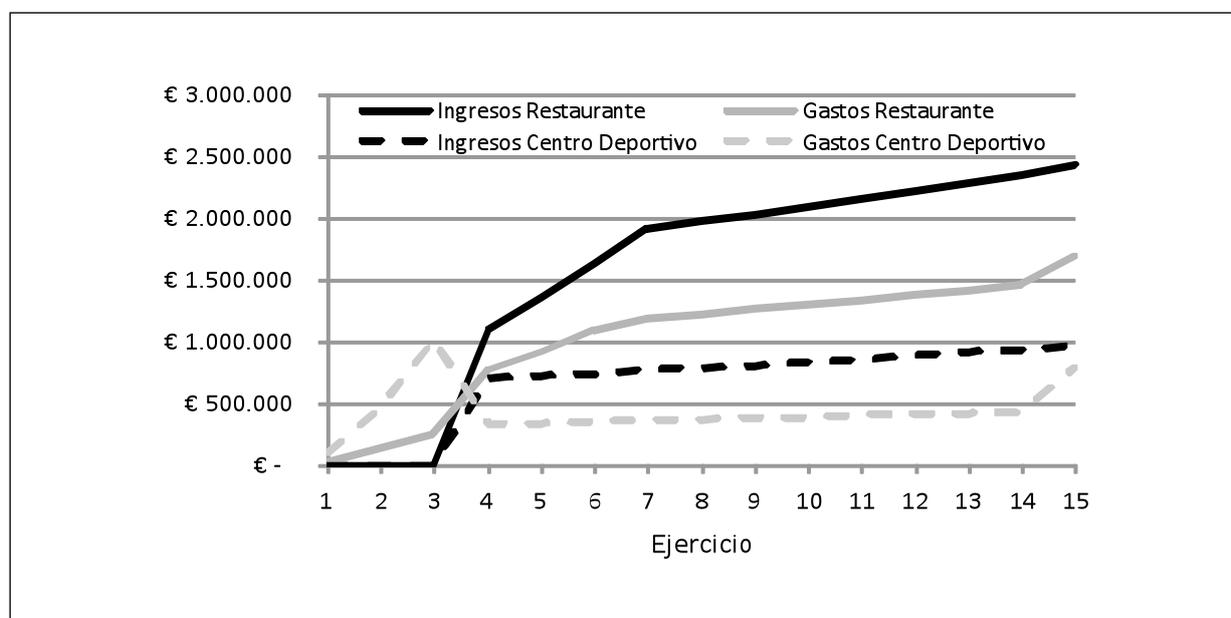
Los estudios de viabilidad se realizaron sobre dos posibles concesiones diferenciadas, una sobre el Restaurante-Balneario y otra sobre un Centro Deportivo.

En cada caso se evaluó el presupuesto de las obras y reformas previstas y se estimaron los ingresos de explotación mediante un estudio de ventas; los gastos generales fueron calculados en base a ratios habituales en los negocios de hostelería y de actividades deportivas. Con ello pudieron deducirse el margen bruto

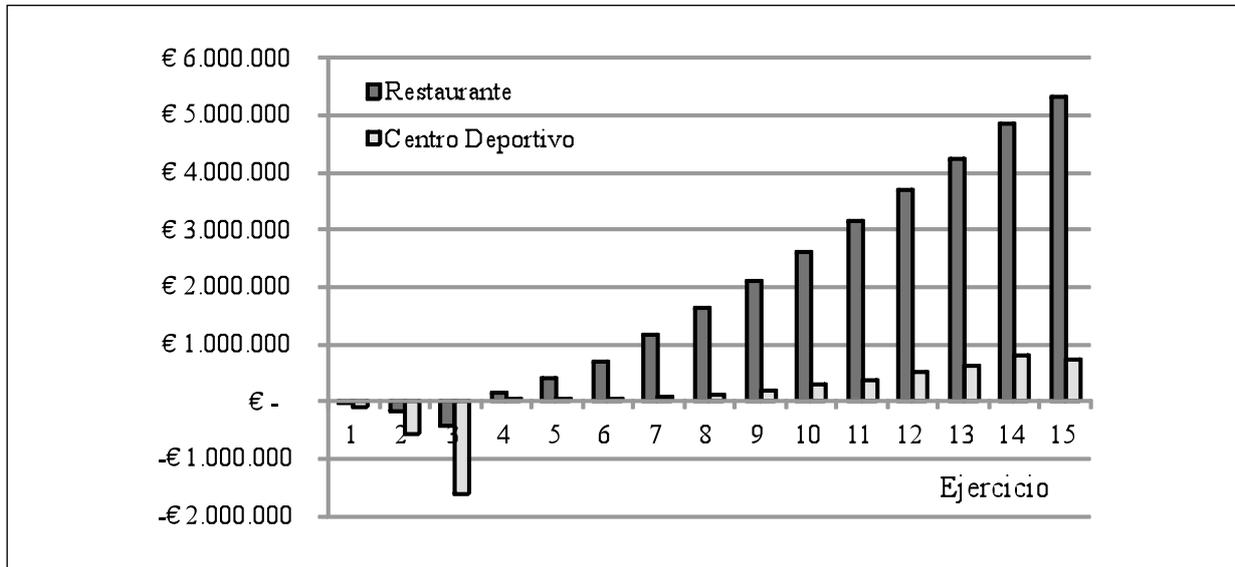
de explotación, el resultado de la explotación, los impuestos de sociedades, el resultado de cada ejercicio anual, el flujo de caja anual y, como consecuencia de todo lo anterior, la evolución de la tesorería. También se tuvieron en cuenta otros aspectos de detalle, como la aplicación de un IPC anual, los productos financieros que resultan más adecuados para este tipo de operaciones así como su evolución, las amortizaciones que podían considerarse a efectos fiscales, etc.

La conclusión general que se obtuvo de estos Estudios de Viabilidad fue que tanto el restaurante como el centro deportivo son negocios claramente rentables con necesidades de financiación bastante ajustadas (ver gráficos 1, 2 y 3).

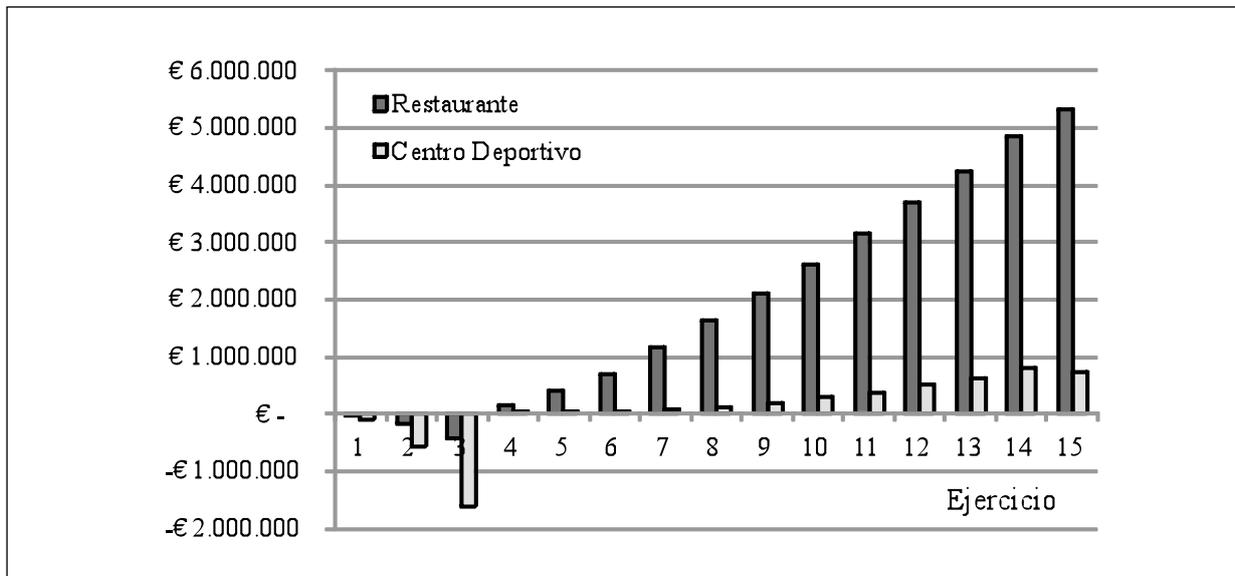
**Gráfico 1**  
**Ingresos y gastos previstos en el restaurante y en el centro deportivo**



**Gráfico 2**  
**Evolución de la tesorería en el restaurante y en el centro deportivo**



**Gráfico 3**  
**Evolución de productos financieros en el restaurante y en el centro deportivo**



En el gráfico 1 se representan los ingresos y gastos anuales previstos para las dos concesiones (Restaurante y Centro Deportivo). En los primeros años, la necesidad de acometer obras y reformas sin haber iniciado la explotación de los negocios hace que los gastos superen a los ingresos. A partir del ejercicio cuarto, y hasta el final de la concesión, los ingresos consiguen ser superiores a los gastos.

Como consecuencia de ello se obtiene la evolución de la tesorería representada en el gráfico 2, en la cual se aprecia la necesidad inicial de financiación externa y el beneficio neto obtenido tras la extinción de las concesiones.

Finalmente se representa la evolución de los productos financieros en el gráfico 3, que una vez más presentan valores máximos de deuda en los primeros ejercicios, estando prevista la amortización total de los préstamos antes de que finalice el plazo de vigencia establecido de quince años.

Por lo tanto, los estudios de viabilidad realizados permiten apreciar que las dos concesiones planteadas, para la construcción y para la explotación, constituyen oportunidades potenciales de negocio que son rentables y por lo tanto atractivas para el capital privado.

## **VII. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS**

En los apartados precedentes se han descrito, como ejemplo metodológico, los condicionantes fundamentales de Los Baños del Carmen y también se han presentado los

estudios de viabilidad económica-financiera. De esta forma se ha podido comprobar que la propuesta de acudir al régimen de concesiones es adecuada a los condicionantes de Los Baños del Carmen y que al tratarse de oportunidades de negocio rentables es posible incorporar al sector empresarial.

Tan solo falta analizar cuál sería el punto de vista de la Administración Pública que es titular de estos recursos turísticos de dominio público. Considerando la particularidad de sus fines y objetivos se tratará, en definitiva, de comprobar que esta iniciativa es la más ventajosa para el interés general.

Para ello se presenta, en este capítulo, el estudio de alternativas que realizaría el Ayuntamiento de Málaga sobre las diferentes opciones que se plantean para el correcto desarrollo de Los Baños del Carmen.

### **VII.1. Alcance del Estudio de Alternativas**

El análisis se centra en las opciones de actuación sobre el restaurante y sobre el centro deportivo, quedando fuera del alcance de este estudio el equipamiento cultural (centro cultural) por dos motivos fundamentales. El primero de ellos es que de acuerdo con las investigaciones realizadas un centro cultural no es generalmente rentable económicamente en términos de cuentas de explotación. Se trata de actividades que, o resultan deficitarias o necesitan de fuertes inversiones o subvenciones por parte de entidades públicas o privadas. De este modo, no es previsible que el capital privado se viese atraído para explotar uno de estos centros a su ven-

tura y riesgo, y mucho menos si además se le exige la construcción del mismo, porque la inversión inicial sería difícil de amortizar. El segundo de ellos es que aunque estos centros no resultan rentables por sí mismos es cierto que generan actividad económica en el entorno, por ejemplo mediante el incremento en el consumo dentro del sector turístico y servicios. En este sentido, la explotación de los centros culturales suele ser gestionada directamente por las entidades públicas, en este caso el Ayuntamiento de Málaga, procediendo a la externalización de recursos, acudiendo a las empresas privadas para la provisión de diversos servicios (de seguridad, limpieza, etc.) y productos.

## **VII.2. Definición de las Alternativas en Estudio**

Se plantean inicialmente cuatro alternativas de actuación para el restaurante y el centro deportivo.

### *VII.2.1. Alternativa Cero – Acción Nula*

La primera alternativa, denominada como Alternativa Cero o acción nula, consiste básicamente en dejar las cosas como están y no hacer nada; se descarta esta alternativa porque se considera que no es admisible desde el punto de vista social y político.

### *VII.2.2. Alternativa Uno – Construcción y Explotación Pública*

La segunda alternativa considerada, denominada como Alternativa Uno, consis-

ría en que sea el Ayuntamiento de Málaga quien construya y explote, con medios propios, tanto el Restaurante como el Centro Deportivo; esta opción ha sido descartada porque se considera que dichas actividades quedan fuera del ámbito natural de actuación de una entidad municipal.

### *VII.2.3. Alternativa Dos – Construcción Pública y Explotación Privada mediante concesiones*

Consiste en construir y reformar los inmuebles con medios propios del Ayuntamiento de Málaga para, posteriormente, acudir al régimen de concesiones para la explotación de los mismos. Correspondería por lo tanto al Ayuntamiento de Málaga:

- La provisión de financiación para la ejecución de obras y reformas.
- La redacción de proyectos y la dirección de las obras.
- Otorgar las concesiones administrativas, previa licitación mediante concurso público. El plazo máximo de 15 años podría empezar cuando las obras previstas en el Restaurante y en el Centro Deportivo estuviesen terminadas, quedando los 15 años disponibles para la explotación de los mismos.
- Correspondería al concesionario del Restaurante y al concesionario del Centro Deportivo:
- Dotar de medios humanos y materiales para la explotación de los equipamientos.

- Pagar los cánones de la concesión, así como otras tasas.
- Asumir los resultados de las diferentes cuentas de explotación del Restaurante, del Centro Deportivo y del Equipamiento Cultural.

#### *VII.2.4. Alternativa Tres – Construcción y Explotación Privada mediante concesiones*

La Alternativa Tres es una idea innovadora que plantea el otorgamiento de concesiones, tanto para la construcción como para la explotación, de los dos recursos turísticos de dominio público ya mencionados. De hecho, los estudios de viabilidad del capítulo anterior hacen referencia precisamente a esta alternativa.

En este caso uno de los concesionarios quedaría obligado a la reforma del edificio existente del Restaurante, al pago de un canon anual y al pago final de la tasa de mantenimiento. En el caso del Centro Deportivo ocurriría lo mismo, con la salvedad de que en esta ocasión habría que construir el inmueble partiendo de cero. De este modo, por parte del Ayuntamiento de Málaga no sería preciso invertir en la reforma o construcción de los dos inmuebles. Tan solo se obtendrían ingresos procedentes del canon anual impuesto sobre las dos concesiones y de las dos tasas finales de mantenimiento, cuyos importes podrán ser destinados a otros fines tal y como se describe posteriormente.

El conjunto de estos ingresos serían suficientes, de acuerdo con las estimaciones

realizadas, para que el Ayuntamiento de Málaga pudiera acometer la construcción del Centro Cultural, el cual podría ser explotado posteriormente mediante una tercera concesión.

#### *VII.2.5. Análisis de resultados e identificación de la Alternativa más ventajosa para el interés general*

Se ha realizado un análisis comparativo de las dos Alternativas seleccionadas previamente (Alternativas Dos y Tres) y las conclusiones resultan abrumadoras en términos económicos, tal y como se puede comprobar a partir del Cuadro 1.

Si se otorgan concesiones sólo para la explotación del Restaurante y del Centro Deportivo (Alternativa 2) el balance económico final, después de los quince años, supondría un déficit de varias centenas de millares de euros para las arcas municipales.

Sin embargo, la Alternativa 3 (concesiones para la construcción y la explotación) ofrece un resultado económico positivo y de tal magnitud que permite, incluso, la construcción de un Centro Cultural sin coste alguno para el Ayuntamiento de Málaga en el conjunto de la operación.

En base a los datos recabados durante el estudio de alternativas queda bien claro que la alternativa más ventajosa para el interés general consiste en acudir al régimen de concesiones, del tipo construcción y explotación, para la puesta en valor tanto del Restaurante como del Centro Deportivo (Alt 3 R+CD).

**Cuadro 1**  
**Análisis comparativo de los resultados económicos de las alternativas 2 y 3**

Alternativa	Alt 2 - R	Alt 2 - CD	Alt 2 – R+CD	Alt 3 - R	Alt 3 - CD	Alt 3 – R+CD
Inversión inicial (reformas y obras)	€ 265.950,00	€ 949.320,00	€ 1.215.270,00	□	□	□
Ingresos por canon anual	€ 319.140,00	€1.139.175,00	€1.458.315,00	€ 159.570,00	€ 569.592,00	€ 729.162,00
Inversión final necesaria	€ 189.591,00	€ 338.376,00	€ 527.967,00	€ 189.591,00	€ 338.376,00	€ 527.967,00
Ingresos por tasa final	□	□	□	€ 189.591,00	€ 338.376,00	€ 527.967,00
Resultado económico	-€ 136.401,00	-€ 148.521,00	-€ 284.922,00	€ 159.570,00	€ 569.592,00	€ 729.162,00

## VIII. PLAN DE GESTIÓN

### VIII.1. Concepto y finalidad del Plan de Gestión

El Plan de Gestión es la herramienta idónea para que el Ayuntamiento de Málaga pueda planificar, ejecutar y controlar las diversas actuaciones a llevar a cabo tanto por sí mismo como por una serie de actores secundarios. El objetivo último consistiría en la puesta en valor de Los Baños del Carmen con el mínimo coste público y preservando, en la medida de lo posible, la identidad y tradición de este recurso turístico de dominio público.

En los Planes de Gestión lo habitual es identificar a los actores intervinientes y describir las actuaciones previstas, las cuales se planifican por fases, para posteriormente llegar a un presupuesto estimado por anualidades y a unos mecanismos de revisión y de difusión hacia la ciudadanía.

### VIII.2. Actores intervinientes en el Plan de Gestión

En el Plan de Gestión interviene un actor principal, que es el Ayuntamiento de Málaga, y varios actores secundarios.

#### VIII.2.1. Actor principal – Ayuntamiento de Málaga

El Ayuntamiento de Málaga es el actor principal porque la superficie y los bienes comprendidos en Los Baños del Carmen son de dominio público de su titularidad. También aparece como actor principal porque será el encargado de tramitar los expedientes para el otorgamiento de las concesiones demaniales, representando como órgano competente a la Comunidad Autónoma de Andalucía. De esta forma, el Ayuntamiento de Málaga aparece como actor principal en las siguientes áreas fundamentales:

- Tramitación y desarrollo de los expedientes administrativos necesarios para el otorgamiento de concesiones administrativas sobre el Restaurante y sobre el Centro Deportivo. Según lo descrito previamente estas concesiones se realizarían para la construcción (o reforma) de los inmuebles así como para la explotación de los mismos, por un plazo total de quince años en todos los casos.
- Mantenimiento de los bienes de dominio público resultantes de la ejecución de las obras del Proyecto Refundido de Regeneración de Playas y Parque Marítimo por parte de la Dirección General de Costas. Como se ha señalado con anterioridad, estas obras se ejecutarán con cargo a los presupuestos del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, pero una vez terminadas será competencia del Ayuntamiento de Málaga el mantenimiento en lo relativo a alumbrado, playas, zonas verdes, limpieza y recogida de basuras, etc.
- La existencia de nuevos recursos turísticos de dominio público exige al Ayuntamiento de Málaga que desarrolle políticas para su correcto desarrollo. Este Plan de Gestión apunta algunos de estos aspectos, como por ejemplo la necesidad de difusión de las acciones a ejecutar y el resultado de las mismas. Habrá por lo tanto que aprovechar que existen nuevas playas de calidad, se tendrá que dotar de transporte público a la zona, se deberán desarrollar actividades culturales y deportivas, etc.

Además, será preciso dar a conocer a la sociedad que existen estos nuevos recursos turísticos de dominio público, y por lo tanto a disposición de todos.

#### *VIII.2.2. Actores secundarios – el papel de la Dirección General de Costas*

Además del actor principal aparecen otros actores secundarios, entre los cuales destaca la Dirección General de Costas por tres razones fundamentales:

- La Dirección General de Costas ha redactado Proyecto Refundido de Regeneración de Playas y Parque Marítimo y se encargará de la dirección de las obras, con cargo al Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.
- La Dirección General de Costas será la responsable de mantener el estado de las playas, en cuanto a la presencia de arena o la necesidad de regeneración si finalmente queda erosionada por la dinámica litoral.
- El Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, a través de la Dirección General de Costas, mantiene competencias en el dominio público marítimo-terrestre en lo referente a la función de emitir preceptivamente informe en el plazo de dos meses sobre la garantía, tanto de la integridad física, como del uso público del dominio público marítimo-terrestre, previo al acto de otorgamiento del título de ocupación. También le corresponden las funciones de fijar y recaudar el importe de

los cánones de ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.

- La función de rescate de las concesiones demaniales cuando la presencia de una razón de interés general vinculada a su ámbito de competencias así lo exija.

Como actores secundarios hay que considerar también a los siguientes, con carácter enunciativo y no excluyente, estando algunos de ellos incluso enumerados en el Plan Especial:

- Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- Consejería de Turismo. Junta de Andalucía.
- Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Junta de Andalucía.
- Asociación Cultural de Amigos del Balneario del Carmen.
- Entidades Financieras y Constructoras que participen en los diferentes proyectos.

Los actores secundarios no redactarán ni ejecutarán el Plan de Gestión, pero el marco legislativo les otorga determinadas competencias que les hace parte del mismo, además de que resulta evidente el beneficio que se obtiene con la colaboración de todos los actores, tanto a título consultivo como para coordinar diversas actuaciones complementarias.

### VIII.2.3. Análisis DAFO del Plan de Gestión

El Plan de Gestión preparado en la presente investigación incorpora un análisis DAFO que ofrece una visión crítica y a la vez constructiva de la idea planteada. A continuación se detallan los aspectos que han sido identificados en cada caso.

#### DEBILIDADES

- El Proyecto Refundido de la Regeneración de la Playa y Parque Marítimo de Los Baños del Carmen, con un presupuesto cercano a los 13 M€, promovido y aprobado por la Dirección General de Costas, no cuenta con aprobación para la licitación y adjudicación de la obra, por lo que se desconoce en qué momento se habrán ejecutado las intervenciones previstas.
- Hasta la fecha la opinión ciudadana se ha expresado en términos de protesta y denuncia hacia las actuaciones previstas por las Administraciones Públicas. Este posicionamiento social constituye en sí mismo una debilidad para este Plan de Gestión que deberá ser atendida.
- Las diferentes anualidades de este Plan de Gestión tienen resultados negativos durante dos años (los que duran las obras del Centro Cultural) resultando un balance acumulado negativo variable, con un máximo próximo al medio millón de euros en el ejercicio tercero. Por lo tanto, el Ayuntamiento necesita financiación propia o ajena durante varios años.

## AMENAZAS

- La principal amenaza radica en que el conjunto de intervenciones generen una pérdida aún parcial del valor cultural y etnológico que ha existido durante el siglo xx.
- La situación actual de crisis económica afecta tanto a las Administraciones Públicas, por las políticas actuales de austeridad, como a las actividades económicas privadas, especialmente en lo relativo al consumo y a la disponibilidad de crédito.
- El fallo técnico de la solución proyectada por la Dirección General de Costas (por ejemplo un mal funcionamiento de las playas, con pérdidas de arena e incluso daños en los elementos de nueva construcción) supondría un grave revés para el conjunto de Los Baños del Carmen. Esta amenaza, a priori, se puede suponer que queda acotada por la calidad técnica del propio proyecto.

## FORTALEZAS

- El desarrollo de Los Baños del Carmen exigía que se aprobara definitivamente el Plan Especial ya que sin esta figura de planeamiento no es posible desarrollar las actividades posteriores. El hecho de que esté aprobado se constituye en una fortaleza de este Plan de Gestión. La reciente aprobación del PGOU se añade como fortaleza al punto anterior.

- El Proyecto Refundido de la Regeneración de la Playa y Parque Marítimo de Los Baños del Carmen está aprobado. Es un paso previo y necesario para que se adjudiquen y ejecuten las obras, por lo que el hecho de que el proyecto ya haya sido redactado es una fortaleza identificada en el Plan de Gestión.
- De acuerdo con el presupuesto global del Plan de Gestión el balance final es positivo en términos económicos.
- De acuerdo con el Plan de Gestión, los tres recursos turísticos de dominio público (Restaurante, Centro Deportivo y Centro Cultural) han obtenido su plena puesta en valor y se encuentran en perfecto estado de conservación tras los 15 años de concesiones.

## OPORTUNIDADES

- La oportunidad más importante consiste en la posibilidad de que todas las actuaciones aprobadas, más aquellas que integran este Plan de Gestión, permitan aumentar el valor cultural y etnológico de Los Baños del Carmen. Existe la oportunidad de reinventar los Baños del siglo XXI mejorando, gracias a la preservación y restauración de determinados bienes, para aumentar su valor cultural y etnológico.
- Si se mejora sustancialmente el valor etnológico se podría aspirar a una declaración de Los Baños del Carmen como Bien de Interés Etnológico.

- Se puede optar a designaciones como por ejemplo ‘Bandera Azul’ para el conjunto de las playas, algo impensable en la actualidad.
- Todas las actividades aprobadas y a desarrollar suponen un incremento de la actividad económica, lo cual constituye una oportunidad que en los tiempos actuales resulta de gran importancia.
- Las dos concesiones existentes se extinguen en 2018. Tras la Declaración de Utilidad Pública del Proyecto Refundido se ha iniciado el rescate inmediato de las mismas.

## IX. CONCLUSIONES

Los estudios realizados en la investigación que se ha llevado a cabo han permitido alcanzar dos conclusiones fundamentales.

En primer lugar, el momento actual es idóneo para la puesta en valor de Los Baños del Carmen a través de concesiones administrativas para la construcción y la explotación, tanto por sus propios condicionantes (planeamiento urbanístico, actuaciones previstas por la Demarcación de Costas, rescate de las concesiones, etc.) como por las circunstancias económicas actuales, que por una parte exigen recortes del gasto público (esta propuesta se puede realizar sin coste alguno para la Administración) y que por otro lado necesitan de nuevas oportunidades de negocio para el tejido empresarial.

En segundo lugar se propone realizar este tipo de estudios sobre otros recursos turísti-

cos de dominio público que no estén debidamente aprovechados. El régimen de concesiones permite la puesta en valor de estos recursos turísticos atrayendo al capital privado, con lo cual también se puede activar la economía sin necesidad de inversión pública.

La puesta en valor de Los Baños del Carmen mediante el régimen de concesiones para la construcción y la explotación es, en definitiva, una propuesta del tipo «WIN-WIN» en la que todos ganan: el Ayuntamiento, porque pone en valor varios recursos turísticos de su titularidad sin coste alguno; el ciudadano, porque puede disfrutar de los tres recursos generados (Restaurante, Centro Deportivo y Centro Cultural) prácticamente desde el primer momento y también porque se genera actividad económica en su entorno; y para la iniciativa privada, porque esta propuesta constituye una clara oportunidad de negocio.

Se considera que los beneficios que genera la propuesta de este estudio son siempre deseables pero, en la situación actual de crisis económica y financiera, el planteamiento que se ha presentado constituye una oportunidad que no puede ser desaprovechada.

## BIBLIOGRAFÍA

- ASENJO RUBIO, E. (2011). «Apuntes de la Asignatura Gestión y divulgación del Patrimonio Cultural». *Máster en Dirección y Planificación del Turismo*. Facultad de Turismo. Universidad de Málaga.
- BARRENA OLIVA, A. (2008). «Valores Patrimoniales de Los Baños del Carmen de Málaga». *Trabajo Final de Master de Arquitectura y Patrimonio Histórico*, Universidad de Sevilla.

- BEL ORTEGA, C., y MARTÍNEZ GONZÁLEZ, D. (1995). *Balnearios de Andalucía*. Centro Andaluz de Libro.
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS (2011). *Base general de precios para anteproyectos de edificación y urbanización* (www.coamalaga.org).
- EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2005). *Proyecto Básico y de Ejecución de Parque Marítimo Baños del Carmen (Málaga)*, encargado al arquitecto Ángel Fernando Pérez Mora, de abril de 2005.
- FERNÁNDEZ DE PAZ, E. (1997). «El Estudio de la Cultura en los Museos Etnográficos». *Boletín del Patrimonio Histórico 18*, Dossier sobre el Patrimonio Etnológico. Sevilla, Junta de Andalucía, pp. 114 a 116.
- FERNÁNDEZ ZAMORA, A. (2007). *Turismo y patrimonio cultural*. Universidad de Jaén.
- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS (2007). *Acuerdo plenario de aprobación definitiva de modificación especial Baños del Carmen*. GMU. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. Servicio Jurídico-Administrativo. Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, n.º 109, página 80, 6 de junio 2007.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (1986). *Reglamento de bienes de las Entidades Locales*. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Ministerio de Administración Territorial. BOE: 07-07-1986.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (1988). *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*. BOE: 29-07-1988.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (1990). *Libro Blanco del Turismo Español*. Secretaría General de Turismo. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (1992). *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2003). *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2005). *Proyecto de Regeneración de Playa de Baños del Carmen*. Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino. Abril de 2005.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2008). *Proyecto Refundido de Regeneración de Playa y Parque Marítimo de Baños del Carmen en el T.M. de Málaga*. Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino. Enero de 2008.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2010). *Addenda de Adaptación y Mejora de las Actuaciones Previstas en el «Proyecto Refundido de Regeneración de Playa y Parque Marítimo de Baños del Carmen» en el T.M. de Málaga, al objeto de su Adecuación a los Requerimientos Medioambientales tras la Exposición al Trámite de Información Pública*. Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino. Marzo de 2010.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2011). *Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (1986). *Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (1999). *Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2004). *Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2006). *Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del artículo 20 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía*.

JUNTA DE ANDALUCÍA (2007). *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (BOJA de 19 de diciembre).

JUNTA DE ANDALUCÍA (2011). *Proyecto de Ley de Turismo de Andalucía* (en tramitación parlamentaria para su eventual aprobación).

LARA GARCÍA, M. J. (1997). «La cultura del agua». *Los baños públicos en Málaga*. Editorial Sarriá, Málaga.

MORENO GARRIDO, A (2007). *Historia del turismo en España*. Editorial Síntesis.

RAMÍREZ GONZÁLEZ J (2007). *Málaga una visión panorámica*. Fotografías de Thomas y Roisin. Editorial Arguval.

También se consultaron varios sitios web, entre los cuales destacan el del Boletín Oficial del Estado, el del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, el del Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, el Catálogo de Playas del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Bienes Inmuebles o Actividades de Interés Etnológico), la Red de Información Ambiental de la Consejería Andaluza de Medio Ambiente, el del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, el de la Agencia IDEA de la Junta de Andalucía (Líneas de financiación / Incentivos / Financiación reembolsable / Fondo de apoyo al desarrollo empresarial), el del Ayuntamiento de Málaga (Baños del Carmen), el de la Asociación Cultural de los Baños del Carmen, así como diversas noticias en prensa.