

Auditoría documental del PAMU Tenerife Tour

Expediente de actuación sobre el medio urbano en Las Caletillas, Candelaria

Informe independiente de revisión documental, técnica y aritmética · 14 de octubre de 2026

Corpus: 19 PDF · 679 páginas · expediente municipal de aprobación inicial

Conclusión ejecutiva

El corpus permite acreditar la aprobación inicial del PAMU por el Pleno el 30 de abril de 2026 y su exposición pública del 20 de mayo al 20 de junio. No permite confirmar el estado administrativo posterior, el tratamiento de alegaciones, una aprobación definitiva, licencias, concesiones de Costas ni la ejecución de las obligaciones. La aprobación inicial no debe describirse como autorización para construir.

La propuesta separa 1.476,61 m² de parcelas públicas resultantes (905,26 m² de paseo y 571,35 m² de retranqueo) de 1.546,36 m² de intervención prevista en DPMT. La segunda cifra no es una cesión de suelo. Hay inconsistencias internas cuantificables: la memoria económica ofrece dos totales de costes de urbanización que difieren en 38.406,99 €, y consigna 1.526,12 m² frente a 1.546,36 m² para la intervención litoral.

Dictamen del paquete auditado: APTO CON LIMITACIONES para describir el expediente y sus propuestas, una vez incorporadas las reservas de este informe. No es apto para afirmar que la actuación está definitivamente aprobada, autorizada o ejecutada, ni para presentar como reconciliadas las cifras discrepantes.

La demolición del antiguo hotel es un proyecto separado. La información municipal consultada el 13 de octubre situaba el inicio previsto el jueves 15; a la fecha de corte de este informe no se considera iniciada.

Lectura rápida

- Estado verificable: aprobación inicial y exposición pública; situación posterior no acreditada por el corpus.
- Riesgo documental alto: cifras económicas no conciliadas; régimen y autorizaciones del DPMT pendientes.
- Conclusión ambiental: ausencia previsible de efectos significativos estratégicos sujeta a medidas; no significa impacto cero ni autorización de proyectos.
- Revisión adversarial y arbitraje: ocho objeciones y cinco comprobaciones aritméticas/superficiales incorporadas.

1. Alcance y método

Se revisaron los 19 archivos PDF listados en la página municipal del expediente, con 679 páginas en total. Se extrajo texto de todos los documentos y se inspeccionaron visualmente los planos D1–D3 (PDF06–PDF08), las páginas del informe ambiental estratégico con texto defectuoso (PDF11), el acuerdo de linderos (PDF18), la documentación comunitaria (PDF19) y la adenda documental de 2026 (PDF04). Los demás documentos se analizaron mediante texto extraído y referencias cruzadas; las comprobaciones numéricas se recalcularon de forma independiente.

La revisión es documental, no una auditoría profesional externa ni un dictamen jurídico vinculante. Distingue: hechos que constan en las piezas, propuestas de los promotores, cálculos reproducidos, inferencias limitadas y extremos no comprobados. Fecha de corte: 14/10/2026. La consulta web sirve para situar expediente y normativa publicada; no sustituye certificación íntegra del Ayuntamiento ni informes sectoriales.

La extracción automática tiene límites: PDF11 presenta codificación defectuosa; PDF06–PDF08 son principalmente planos; PDF18–PDF19 tienen poco texto extraíble. La inspección visual reduce ese límite, pero no convierte los planos en levantamientos topográficos ni acredita titularidad o deslinde.

2. Inventario y cobertura

ID	Documento	Páginas	Cobertura
PDF01	Certificado Pleno · aprobación inicial	92	Texto y contraste de páginas clave

ID	Documento	Páginas	Cobertura
PDF02	Anuncio de exposición pública	1	Texto
PDF03	Diligencia/relación documental	1	Texto
PDF04	Adenda de modificación documental 2026	4	Inspección visual y texto
PDF05	Iniciativa PAMU	43	Texto
PDF06	Plano D1 · parcelación/estado	1	Inspección visual
PDF07	Plano D2 · usos propuestos	1	Inspección visual
PDF08	Plano D3 · servidumbres/DPMT	1	Inspección visual
PDF09	Memoria de viabilidad económica	34	Texto y recálculo
PDF10	Estudio ambiental estratégico revisado	180	Texto
PDF11	Informe ambiental estratégico	11	Inspección visual; OCR/texto defectuoso
PDF12	Estudio de integración paisajística	30	Texto
PDF13	Borrador de convenio	15	Texto
PDF14	Proyecto de reparcelación	129	Texto y cruces
PDF15	Proyecto básico de urbanización	71	Texto y presupuesto
PDF16	Anteproyecto de parcelación resultante	33	Texto
PDF17	Tasación del aprovechamiento medio	22	Texto y cruces
PDF18	Acuerdo privado de linderos	3	Inspección visual
PDF19	Acuerdo comunitario y ficha técnica	7	Inspección visual

El listado municipal presenta estos 19 documentos bajo aprobación inicial. El expediente público consultado no permitió localizar una resolución posterior completa ni las respuestas a alegaciones. Esto es una limitación de la evidencia consultada, no prueba de que tales actuaciones no existan.

3. Estado administrativo y cronología

Fecha	Hecho acreditado	Alcance
30/04/2026	Pleno de Candelaria acuerda la aprobación inicial; certificado indica 19 asistentes y voto unánime.	PDF01, pp. 91–92 PDF; acuerdo inicial, no definitivo.
20/05/2026	Publicación del anuncio de exposición pública.	PDF02, p. 1; sede municipal: exposición del 20/05 al 20/06.
20/06/2026	Fin del periodo publicado de un mes.	No constan en el corpus alegaciones, certificados de publicación en prensa ni respuestas.
13/10/2026	Noticia municipal anuncia llegada de maquinaria y prevé inicio del derribo el 15/10.	Proyecto de demolición separado, no incluido en el corpus; no acredita estado del PAMU.

El certificado del Pleno aclara que la aprobación inicial no aprueba el convenio ni el proyecto de urbanización y que estos quedan sujetos a trámites posteriores (PDF01, pp. 38 y 83 impresas/PDF, según paginación). El anuncio solicita informes y abre exposición; no prueba el resultado posterior. En el acuerdo aparece además una inconsistencia literal sobre la suspensión de licencias: «un (2) AÑOS» frente a «DOS AÑOS» (PDF01, p. 92 PDF; PDF02, p. 1). Debe certificarse la duración que se aprobó y publicó.

4. Ordenación propuesta y superficies

El ámbito de actuación y la medición real citada son 8.355,99 m² (PDF06; PDF14, pp. 7 y 12–13). La documentación distingue parcelas privadas resultantes A y B, y parcelas propuestas para uso/titularidad pública R y P. En los planos, la ordenación incluye usos comerciales en una planta vinculados al frente comercial, paseo público y áreas en servidumbre/DPMT; las líneas son representación de propuesta, no deslinde oficial.

Concepto	Superficie / magnitud	Lectura y fuente
Parcela residencial	1.936,84 m ² ; 4.153,77 m ² edificables	Propuesta; PDF09 p. 6; PDF14 p. 15.
Comercial AC1 / AC2	974,53 m ² / 283,30 m ² ; edificables 775 / 223,30 m ²	PDF09 p. 7; PDF15 pp. 3–4. No confundir superficie de suelo y edificabilidad.
Parcela terciario-comercial B	3.684,71 m ² ; 4.367,28 m ² edificables	Incluye 120 m ² en servidumbre según documentación; PDF09 p. 7; PDF15 p. 3.
Viviendas de la propuesta analizada	70 unidades	PDF09 p. 7. Las 120 viviendas aparecen en un escenario genérico máximo del PGO, no en esta propuesta elegida.
Parcelas públicas R + P	571,35 + 905,26 = 1.476,61 m ²	Cesión propuesta a Ayuntamiento en reparcelación; no se acredita transferencia ejecutada. PDF01 pp. 11–14; PDF14.
Intervención DPMT	1.546,36 m ² ; PDF09 indica 1.526,12 m ²	Intervención prevista, no cesión. Diferencia documental: 20,24 m ² ; PDF01 p. 14; PDF15 fases; PDF09 p. 26.
Edificabilidad total valorada	9.519,35 m ² ; aumento 1.771,35 m ²	PDF17 pp. 4–6, 10; estimación de máximo materializable en esa propuesta, no el máximo abstracto PGO.

El proyecto de reparcelación menciona 8.355,34 m² como superficie registral, pero en otro pasaje transcribe 8.355,43 m²; la medición real es 8.355,99 m² (PDF14, pp. 7, 10–11). Las diferencias aritméticas son 0,65 m² respecto de la primera cifra y 0,56 m² respecto de la segunda. Se conservan las etiquetas del documento; no se decide aquí cuál superficie tiene prevalencia jurídica.

5. Medio ambiente, litoral y urbanización

Evaluación ambiental

El Informe Ambiental Estratégico (PDF11, pp. impresas 10–11) concluye que el plan, con las determinaciones evaluadas, no previsiblemente tendrá efectos significativos en los términos de la evaluación estratégica. La tabla identifica impactos negativos moderados en calidad del aire y cambio climático, y compatibles en geología/geomorfología, vegetación/flora, fauna/biodiversidad y riesgos. La conclusión exige aplicar las medidas ambientales e incorporar las determinaciones de Salud Pública. No equivale a impacto nulo ni autoriza obras concretas.

El Estudio Ambiental Estratégico revisado de mayo de 2026 (PDF10) contiene alternativas, medidas y seguimiento. El acuerdo ambiental publicado en BOC vincula su conclusión a las determinaciones del PAMU y a dichas medidas. El certificado municipal prevé evaluación ambiental de proyecto y autorizaciones sectoriales para fases posteriores, especialmente Costas (PDF01, p. 38 impresa; BOC 2024/254/4304). No se encontró en el corpus autorización/concesión de Costas ni evaluación de impacto de los proyectos de ejecución.

Hay una diferencia de rótulos/fechas: PDF03 lista el IAE diligenciado el 15/05/2026, mientras el nombre del PDF11 indica 07/05/2026. El material revisado no permite resolver si es fecha de firma, diligencia o nomenclatura; se pide cotejo de la pieza firmada, sin calificarlo automáticamente como defecto.

DPMT y proyecto de urbanización

Los planos D1–D3 muestran la propuesta de parcela, usos y servidumbres; no sustituyen deslinde, título, concesión ni autorización. La leyenda representa paseo y usos ligados a la actividad comercial junto a las franjas litoral y de tránsito. Su viabilidad jurídica y geométrica debe verificarse con cartografía oficial de Costas y título habilitante.

El PDF15 es un proyecto básico para mejorar el paseo, con fases en tránsito/retranqueo y obras previstas en DPMT. No es proyecto de ejecución de edificios ni de demolición. Presupuesta 121.651,85 € para retranqueo, 304.505,00 € para paseo y 341.983,31 € para DPMT: total aproximado de 768.140,16 € (PDF15, pp. 47–48). No acredita gasto ejecutado.

6. Viabilidad económica y comprobaciones

La memoria de viabilidad de diciembre de 2022 (PDF09) es un modelo de promotor con hipótesis, precios y horizonte temporal. Su conclusión de viabilidad no es una cuenta auditada ni demuestra rentabilidad efectiva. La adenda de 2026 actualiza partes de la iniciativa, memoria económica y borrador de convenio, pero declara que no modifica los documentos formalizados en febrero de 2023 y no prueba por sí misma la ejecución o consumación de la compraventa.

Control	Documentos y cálculo	Resultado de auditoría
Costes de urbanización	PDF09 p. 27: tabla 768.140,16 + 47.496,73 + 38.407,00 €; prosa dice 815.636,90 €.	La suma de tabla es 854.043,89 €. Diferencia frente a prosa: 38.406,99 €. Desajuste interno acreditado; no determina qué importe es correcto.
Total de inversión	PDF09 p. 28 indica 1.305.928,58 €, usando 854.043,89 € más 451.884,69 €.	Aritméticamente se apoya en el valor tabulado discrepante; queda afectado por la incertidumbre del subtotal.
Presupuesto de PDF15	121.651,85 + 304.505,00 + 341.983,31 €.	Suma 768.140,16 €, que coincide con subtotal de obras de PDF09, no con el total de cargas.
Área intervención DPMT	PDF09 p. 26: 1.526,12 m²; PDF01 p. 14 y PDF15: 1.546,36 m².	Diferencia 20,24 m²; pedir aclaración y versión coherente antes de valorar costes/alcance.
Tasación/aprovechamiento	PDF17, cuadro resumen y conclusiones; base propuesta.	Documento de valoración de deberes de dotación, no prueba de pago, monetización ingresada o cumplimiento material.

PDF09 también ofrece indicadores estáticos y dinámicos (incluida VAN con tasa y plazo propios del modelo). Se mantienen como resultados del modelo de promotor, condicionados a sus entradas. No se validan como retorno realizado ni como garantía de ingresos municipales. En el mismo documento, la inversión total hereda la inconsistencia del coste tabulado; debe rehacerse la sensibilidad afectada una vez el redactor confirme los importes.

7. Convenios y acuerdos privados

El PDF13 es un borrador de convenio de gestión y ejecución. Su presencia no demuestra aprobación, firma, inscripción ni cumplimiento. PDF18 recoge un acuerdo privado de linderos/retranqueo entre Tenerife Tour y Mercadona; el propio texto remite a formalización como derecho real mediante escritura e inscripción para el supuesto descrito. No se encontró prueba registral de ese trámite. PDF19 documenta un acuerdo de propietarios de plazas de aparcamiento sobre una obra colindante y una ficha cerámica. Son piezas privadas de alcance delimitado; no sustituyen licencias ni autorizaciones administrativas.

PDF04 describe una adenda contractual entre Tenerife Tour y Mercadona de 06/11/2025 y cambia texto sobre la condición de la compraventa y los sujetos de determinadas obligaciones. Sin el contrato completo, su adenda, títulos y prueba registral no se afirma que la compraventa se haya consumado, que exista una obligación ya extinguida ni que hayan cambiado las obligaciones urbanísticas legales.

8. Hallazgos consolidados

Nivel	Hallazgo	Conclusión/acción
H01 · Crítico	Estado administrativo posterior no acreditado	Solo constan aprobación inicial y exposición. No afirmar aprobación definitiva, licencias o ejecución; solicitar certificación actual y expediente de alegaciones.
H02 · Alto	Costes de urbanización no conciliados	PDF09 p. 27 contiene total en prosa y tabla con diferencia de 38.406,99 €. Solicitar aclaración y memoria económica corregida.
H03 · Alto	Superficie DPMT discrepante	1.526,12 frente a 1.546,36 m² (diferencia 20,24). Solicitar plano/cuadro de superficies vigente.
H04 · Alto	DPMT no equivale a cesión ni autorización	Separar 1.476,61 m² de parcelas públicas propuestas de la intervención litoral de 1.546,36 m²; pedir pronunciamiento/título de Costas.
H05 · Alto	Conclusión ambiental condicionada	No resumir como impacto nulo o permiso para proyectos; verificar incorporación de medidas, salud pública y evaluación de proyectos.

Nivel	Hallazgo	Conclusión/acción
H06 · Medio	Suspensión con duración textual contradictoria	PDF01/PDF02 contienen “un (2) años” y “dos años”; obtener certificación de literal y alcance.
H07 · Medio	Superficies registrales/medidas con transcripción distinta	8.355,34; 8.355,43; 8.355,99 m². Mantener atribución y pedir aclaración si afecta reparto/inscripción.
H08 · Medio	Adenda y acuerdos privados con eficacia no demostrada	Distinguir lo que dicen los documentos de efectos contractuales, registrales o administrativos no probados.
H09 · Informativo	Fechas PDF03/PDF11	15/05 frente a 07/05/2026; revisar firma y diligencia para identificar la pieza integrada.
H10 · Medio	Fases constructivas no acreditadas	Proyecto básico de paseo no demuestra proyecto de ejecución, permisos, contratación, recepción ni pago.

9. Revisión adversarial y arbitraje

Una revisión independiente realizada por un agente separado formuló ocho objeciones; un árbitro documental las resolvió y comprobó cinco cálculos adicionales. No es revisión profesional externa. Se aceptaron O2, O3, O5 y O6; O1, O4 y O8 se aceptaron parcialmente; O7 queda sin resolver por falta de cotejo del original firmado. Las objeciones se incorporan en H01–H09 y no se mantienen como afirmaciones sin corregir.

Objeción	Disposición arbitral	Efecto incorporado
O1 Adenda/contrato	Aceptada parcialmente	Se limita a cambios documentales; no se afirma consumación contractual.
O2 IAE/impactos	Aceptada	Se exponen impactos, condiciones y límites de la conclusión.
O3 Inicial/definitivo	Aceptada	Estado posterior queda pendiente de certificación.
O4 Planos/DPMT	Aceptada parcialmente	Planos atribuidos a propuesta; no se infieren deslinde ni títulos.
O5 Acuerdos privados	Aceptada	No se presentan como licencias o concesiones.
O6 Cesión/intervención	Aceptada	Áreas separadas y no sumadas como cesión.
O7 Fechas IAE	No resoluble con rótulo	Se conserva discrepancia y se solicita cotejo.
O8 Sujetos/obligaciones	Aceptada parcialmente	Cambio textual sin inferencia automática de efecto jurídico.

Arbitraje de cálculos: se confirmó la suma de PDF15 (768.140,16 €); se aceptó la inconsistencia aritmética de PDF09 (38.406,99 €); la inversión de PDF09 se identifica como basada en el subtotal tabulado y heredera de su incertidumbre; se aceptaron con reserva las diferencias de superficie DPMT (20,24 m²) y de superficie registral/medida (máximo 0,65 m²).

10. Pendientes y solicitudes de documentación

- Certificación municipal actualizada del estado del PAMU, acuerdos posteriores al 30/04/2026, informes sectoriales, alegaciones presentadas y contestaciones, publicaciones en prensa y eventual aprobación definitiva.
- Copia firmada y diligenciada de PDF10 y PDF11, con aclaración de fechas 07/05 y 15/05/2026 e identificación de qué documentos integran el acuerdo ambiental.
- Informe y título vigente de Costas: deslinde oficial, concesión/autorización aplicable a las superficies y usos propuestos, y confirmación de las áreas de tránsito, protección y DPMT.
- Plano georreferenciado y cuadro de superficies reconciliado para parcelas, cesiones, servidumbres y DPMT; aclarar 8.355,34/8.355,43/8.355,99 m² y 1.526,12/1.546,36 m².
- Memoria de viabilidad corregida que explique 815.636,90/854.043,89 €, reconcilie cargas e inversión y actualice las hipótesis si procede; no basta una corrección verbal.

- Convenio definitivo y prueba de aprobación/firma; documentos contractuales completos y acreditación registral pertinente; prueba de materialización de cesiones, monetización, obras y pagos.
- Proyecto de ejecución y evaluación/autorizaciones ambientales y sectoriales posteriores para cada actuación. Expediente separado del proyecto de demolición, si el objeto es auditar esa obra.

11. Fuentes oficiales externas

- Expedientes en exposición pública del Ayuntamiento de Candelaria (listado de los 19 PDF): <https://www.candelaria.es/expedientes-en-exposicion-publica/>
- Edicto municipal 2026000128, expediente 2118/2021: <https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/edictos/2026000128>
- Certificado del Pleno de 30/04/2026 (PDF01): <https://www.candelaria.es/wp-content/uploads/1.Certificado-Pleno-P6-de-30-de-abril-de-2026-Aprobacion-inicial-PAMU-Tenerife-Tour.pdf>
- Informe ambiental estratégico publicado en BOC 2024/254/4304: <https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2024/254/4304.html>
- Ley 21/2013, de evaluación ambiental, texto consolidado consultado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913&p=20251106&tn=1>
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, texto consolidado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-10295&p=20251212&tn=2>
- Información municipal sobre el derribo del antiguo hotel (publicada 13/10/2026): <https://www.candelaria.es/comienzan-los-trabajos-de-demolicion-del-antiguo-hotel-tenerife-tour-en-las-caletillas/>

La normativa se cita para contextualizar el contenido del expediente. Esta auditoría no sustituye un informe jurídico de aplicabilidad ni el examen del expediente administrativo completo.

Referencias internas: PDFxx identifica el archivo en el inventario; "p." indica página del documento impresa cuando se especifica como impresa, y "PDF" indica índice de página del archivo. La matriz editable adjunta contiene el detalle estructurado de hallazgos y controles.