



MÁSTER INTERUNIVERSITARIO EN
GESTIÓN DEL PATRIMONIO
ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO,
MUSEOS Y MERCADO DEL ARTE

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Una propuesta de Gestión Patrimonial: el Antiguo Ayuntamiento de Valleseco. De Consistorio a Hotel Rural



Jonathan D. Rodríguez Lantigua

Curso académico 2016/2017

Tutores:

Dr. Juan Sebastián López García

Dra. Elsa M^a Gutiérrez Labory

Agradecimientos

En los últimos meses durante el desarrollo del presente trabajo son muchos los que de manera directa o indirecta han contribuido al buen desarrollo del mismo.

Muestro mi agradecimiento a D. Juan Sebastián López García y a Dña. Elsa M^a Gutiérrez Labory, mis tutores, los cuales me han guiado y aconsejado en la elaboración del trabajo.

A D. Nicolás Sánchez Grimón, Cronista Oficial de Valleseco, así como a D. Vicente Suárez Grimón, por su ayuda e involucración.

Al Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, por plantearme la posibilidad y ayudarme en lo que fuera necesario.

A D. Pablo Rodríguez Rivero y a D. José Luis Delisau Rodríguez, propietarios del edificio, por abrirme sus puertas y permitirme el acceso para la toma de datos y el reportaje fotográfico.

A mi familia, mi novia y mis amigos, ya que sin su apoyo no hubiese sido igual.

A todos ellos muchas gracias.

Índice

Resumen	5
Palabras clave	5
<i>Abstract</i>	6
<i>Keywords</i>	6
1.Introducción.....	7
1.1 Metodología	8
1.2 Historia de Valleseco	9
1.3 Descripción de Valleseco.....	16
1.4 Recursos patrimoniales	19
2. Edificio	22
2.1 Ubicación	22
2.2 Historia.....	22
2.3 Descripción y estado actual	24
2.4 Propuesta.....	26
3. Gestión.....	29
3.1 Marco Normativo.....	31
3.1.1. Nivel Estatal	31
3.1.2. Nivel Autonómico	31
3.1.3. Nivel Local.....	34
3.2 Aplicación de la normativa a nuestro caso	34
3.3 Procedimiento de apertura.	35
3.4 Servicios y aspectos fundamentales para una buena gestión hotelera.	36
3.4.1. Accesos y aparcamiento.	36
3.4.2. Edificio: arquitectura, impacto visual, decoración interior y exterior.....	37
3.4.3. Recepción	38
3.4.4. Gestión a la atención al cliente.....	40
3.4.5. Empleados.	41
3.4.6. Zonas comunes.....	42
3.4.7. Habitaciones.....	43

3.4.8. Cuartos de baño.....	44
3.4.9. Restaurante/cafetería y atención en el mismo.....	45
3.4.10. Servicio de habitaciones.....	45
3.4.11. Gestión medioambiental.....	46
3.4.12. Seguridad al cliente.....	46
3.4.13. <i>Marketing</i>	47
4 Conclusión.....	48
Bibliografía.....	49
Anexos.....	52
Anexo 1: Antecedentes.....	52
Anexo 2: Ubicación.....	53
Anexo 3: Toma de datos.....	54
Anexo 4: Levantamiento actual de los edificios.....	55
Anexo 5: Estado de conservación.....	56
Anexo 6: Fotografías antiguas.....	57
Anexo 7: Recorrido fotográfico.....	58
Anexo 8: Propuesta arquitectónica.....	61
Anexo 9: Valoración.....	65
Anexo 10: Catálogo de elementos de interés patrimonial de Valleseco.....	73

Resumen

Actualmente y dada la necesidad que existe en Valleseco (Gran Canaria) de generar una actividad económica, crear puestos de empleo, atraer al turismo y evitar el despoblamiento de las zonas rurales, o lo que es lo mismo, favorecer al desarrollo local, se plantea el rehabilitar y cambiar de uso el edificio del antiguo ayuntamiento en estado de abandono.

A través de un estudio histórico tanto del municipio como del edificio y el análisis de los recursos turísticos, se crea un proyecto de gestión de este inmueble con valor patrimonial.

A su vez, ha surgido en los últimos años un turismo vivencial y rural que demanda alojamiento en la zona centro y norte de la isla, por lo que se planteó un uso turístico hotelero.

El resultado final fue una propuesta de gestión patrimonial y la redacción de un proyecto de hotel rural con el fin de reactivar la economía local y propiciar la rehabilitación de las edificaciones de arquitectura tradicional canaria para este uso tan demandado.

Palabras clave

- Gestión patrimonial
- Hotel rural
- Turismo vivencial
- Ecológico
- Valleseco
- Rehabilitación arquitectónica

Abstract

Nowadays, in Valleseco (Gran Canaria) there is a current necessity of improving economy, creating jobs, attracting tourist and avoiding people give up rural areas; in other words, it is relevant to favour the local development in this area. Because of that, it is proposed restoring the old town hall which abandoned.

A project focused on the restoration of this building is created through a historical research of the town, of this property and of the touristic possibilities of this rural area.

In addition, there has been an increase of tourism in the north of the island of Gran Canaria since last years. Due to this reason, the use of this building as a rural hotel is taken into account.

The final result was a heritage management and a development of a project to create a rural hotel with the aim of activating the local economy and also, the restoration of buildings following the traditional Canarian architecture.

Keywords

- Heritage management
- Rural hotel
- Experiential tourism
- Ecological
- Valleseco
- Architectural rehabilitation

1.Introducción

En el presente trabajo se planteará un propuesta de gestión patrimonial de un emblemático edificio de Valleseco (Gran Canaria) que durante cuarenta años fue Ayuntamiento, pero que inicialmente se construyó como vivienda. Para ello se sintetizará la historia de este municipio, el más joven de Gran Canaria, y el proceso que se lleva a cabo hasta que el inmueble se convierte en consistorio hasta el momento en que deja de serlo. A su vez se explicará la geografía de este término municipal así como los recursos patrimoniales con los que cuenta.

Se estudiará la arquitectura y el estado actual de esa edificación, ubicada en el número 11 de la calle León y Castillo así como su historia hasta nuestros días, para finalmente plantear en él un nuevo uso. Para ello se ha visitado el Archivo Municipal de Valleseco, el Archivo Municipal de Teror y el Archivo Histórico Provincial "Joaquín Blanco" en busca de información y documentación referente al edificio, sin éxito.

Existe la necesidad en Valleseco de generar una nueva actividad económica, de crear puestos de empleo, de atraer al visitante y de evitar el despoblamiento de esta zona rural, unido al atractivo turístico que presenta la zona y a la carencia de oferta alojativa, junto con la demanda que existe para este tipo de turismo rural o vivencial. Se planteará un uso turístico alojativo, concretamente la creación de un hotel rural ecológico, siguiendo con la línea política planteada por el Ayuntamiento de esta localidad en los últimos años.

El resultado final de este estudio será un proyecto de gestión patrimonial y la creación del hotel rural, así como su propuesta arquitectónica. Tendrá por objeto el reactivar y favorecer el desarrollo local de este pueblo de las medianías de Gran Canaria, así como el servir de ejemplo para la rehabilitación de otras edificaciones canarias y su transformación en uso turístico, tan demandado y especialmente importante para zonas alejadas del turismo de masas y localizadas en un entorno medio ambiental interesante, con un notable patrimonio tangible e intangible con importantes manifestaciones de cultura tradicional¹.

¹ Vid. apartado 1.4 Recursos patrimoniales, p. 19

En cuanto al tipo de intervención, eje esencial de este TFM, se cuenta en Gran Canaria con un importante antecedente en Agüimes, donde en el proceso de dinamización turístico de la villa, las antiguas casas consistoriales se reconvirtieron en un hotel emblemático con unos resultados satisfactorios y que, por tanto, es un referente destacado en Canarias. En esta misma línea, otro importante edificio decimonónico será rehabilitado en Gáldar, consistente en convertir en alojamiento de alto nivel un inmueble que fue vivienda, hotel inglés filial del Santa Catalina y colegio².

1.1 Metodología

A la hora de desarrollar el trabajo se ha llevado a cabo una metodología para el buen desarrollo del mismo, es la siguiente:

- Búsqueda y recopilación de información; visita al Archivo Municipal de Valleseco, al Archivo Municipal de Teror, al Archivo Histórico Provincial, al Archivo General Insular y al Archivo del Colegio de Arquitectos de Canarias. Consulta y entrevista a D. Nicolás Sánchez Grimón, Cronista Oficial de Valleseco así como al historiador D. Vicente Suárez Grimón.
- Visitas al edificio; de la mano de sus propietarios para realizar una toma de datos, mediciones, croquis y fotografías.
- Levantamiento planimétrico; una vez realizada la toma de datos se lleva a cabo un levantamiento planimétrico del estado actual así como su estado de conservación.
- Propuesta arquitectónica de hotel rural; teniendo el levantamiento planimétrico del estado actual se realiza la propuesta arquitectónica de hotel rural ecológico.
- Propuesta de gestión; por último se realiza la propuesta de gestión hotelera y patrimonial.

² Vid. Anexo 1: Antecedentes, p. 52

1.2 Historia de Valleseco

Dado que el edificio sobre el que trata este trabajo fue Ayuntamiento de Valleseco (Gran Canaria) durante 39 años (1938-1977) se debe tener en cuenta y prestar especial atención a la historia de su territorio desde sus orígenes (primeros asentamientos) al proceso de separación de Teror y la creación del nuevo municipio independiente.

Después de finalizada la conquista de Gran Canaria, en el año 1483³, y el mal ambiente creado entre conquistadores y nativos canarios fue cediendo, el gobernador general Pedro de Vera⁴ comenzó a repartir los terrenos y aguas de la isla entre todos aquellos conquistadores que querían poblar el país y tenían intenciones de establecerse en Gran Canaria, así como a los que dieron dinero pero que nunca vinieron ni participaron en la ocupación.⁵

Fueron muchos los conquistadores que solicitaron al general Pedro de Vera el derecho que les asistía por su participación en la contienda. La realidad es que muchos de esos deseos obedecía más a la especulación posterior de aquellas tierras concedidas que a la propia voluntad de empezar una nueva vida en nuestra isla y formar una familia en ella.

Concluida y ganada la isla el contingente conquistador que aquí había quedado establecido pasó luego a las conquistas de La Palma (1492-1493) y Tenerife (1494-1496) y aún participó en la toma de Granada. La importante actividad conquistadora de la época hacía que las tropas siguieran interviniendo en todas las conquistas que los Reyes Católicos programaban.⁶

Los primeros repartos de tierras y aguas en Gran Canaria comenzaron por la zona de Vegueta y por el barranco Guinguada; toda la zona norte de la isla, desde

³ La conquista realenga de Gran Canaria se inicia un 24 de junio de 1478 y se da por finalizada un 29 de abril de 1483.

⁴ Pedro de Vera y Mendoza (1430-1505) fue un hidalgo y conquistador castellano que culminó la conquista de la isla de Gran Canaria y participó activamente en la guerra de Granada a finales del siglo XV.

⁵ Vid. LOBO CABRERA, Manuel (2012), *La Conquista de Gran Canaria (1478-1483)*, Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

⁶ AZNAR VALLEJO, Eduardo (2009), *La integración de las Islas Canarias en la Corona de Castilla (1478-1526): aspectos administrativos, sociales y económicos*, Ediciones Idea, San Cruz de Tenerife, pp. 12-15.

Agate a Tenoya; y por el sur, desde Telde hasta los linderos del Barranco Real de Aguatona (Ingenio). La principal causa de estos repartimientos se debían a que eran los lugares más idóneas para construir en ellos ingenios azucareros los cuales serían la base principal de la primera industria mercantil de Gran Canaria.⁷

Esta importancia del primer comercio que se lleva a cabo en la isla traza de manera definitiva la socio estructura de lo que hoy es Gran Canaria. Con la implantación de la industria azucarera la isla es habitada por personas foráneas; procedentes de Portugal y sus archipiélagos. Los portugueses se adaptan y tienen descendientes, mezclándose rápidamente con la raza indígena canaria, asentándose y formando sus hogares en pequeños pagos de los alrededores de las zonas azucareras. Se crean en poco tiempo barrios que iban adquiriendo la consideración de núcleos de importante población, motivándose con ello el que las autoridades eclesiásticas de la época les otorgara ermitas para la celebración de los cultos religiosos y la fácil asistencia de los fieles. De esta forma se crearon nuevas parroquias durante la primera mitad del siglo XVI en los pueblos norteños de la isla: Agate, Santa María de Guía, Arucas y Moya, que se suman a la ya creada en Santiago de Gáldar desde el siglo anterior. Todos ellos fundados en su mayoría por los trabajadores y artesanos portugueses que llegaron a nuestras costas en busca de trabajo y prosperidad.

Se debe tener en cuenta que tras la conquista las dos grandes cabeceras prehispánicas de la isla, Gáldar y Telde, siguen manteniéndose y se conforman como grandes asentamientos. En estos comienzos las demás partes de la ínsula no aparecen situadas como zonas de primer orden, ni tampoco solicitadas durante el primer reparto de tierras que realizó Pedro de Vera. En la zona de Artenara y en la extensa llanura de la comarca sur situada entre Telde y Agüimes, así como en Gáldar, residía aún una buena parte de la población indígena de Gran Canaria.⁸

Debido a las continuas quejas que llegaban a la corte de los reyes por la mala e interesada gestión del general Pedro de Vera sobre las reparticiones de terrenos que había realizado en la isla, fue necesario enviar a Gran Canaria al reformador Ortiz de

⁷RONQUILLO RUBIO, Manuela y AZNAR VALLEJO, Eduardo (1998), *Repartimientos de Gran Canaria*, Museo Canario, Las Palmas de Gran Canaria, pp. 38-39.

⁸LÓPEZ GARCÍA, Juan Sebastián (1988), "*Canarias hacia un sistema urbano, siglos XV y XVI*", *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, N°77, pp. 3-8.

Zárate⁹ para que se encargara de corregir la situación creada por el anterior. Con el cambio que trae el reformador y las nuevas leyes establecidas para los posteriores repartos se entra en el segundo periodo de las concesiones de tierra en la isla, esto es a partir de 1511. En esta segunda época es cuando la zona de Teror y sus términos limítrofes cobran en el contexto insular un interés especial entre los vecinos que habitaban la geografía de Gran Canaria.

Es importante hacernos una idea y tener en cuenta la situación económica de la isla por aquel entonces. La industria azucarera comenzó a decaer de sobremanera hacia finales del primer tercio del siglo XVI. Las cañas de azúcar de nuestra isla tenían poco interés en los puertos europeos debido a las plantaciones americanas y su llegada a Europa. Al decaer de forma irremediable esta industria, al grancanario no le queda más remedio que plantearse las ventajas de una agricultura alternativa donde cobrarán fuerza los cultivos de huerta, cereales y viñedos¹⁰. Estas actividades aún no estaban asentadas, pero posteriormente sería el casi exclusivo y generalizado medio de subsistencia.

En esta segunda y necesaria actividad, las tierras que habían sido de los cañaverales de azúcar se adaptan a los nuevos cultivos. Es en este momento cuando un importante número de vecinos de la isla comienzan a solicitar tierras en la zona de Teror, las vegas del centro e interior de la isla, ya que éstas son las más fértiles de toda la geografía insular, pues con sus manantiales y galerías de agua, además de la riqueza de su tierra, daban al campesino facilidades para trabajar y crear sustento.

Bien entrado el siglo XVI se comienzan a repartir las tierras de las medianías a favor de propietarios foráneos que no residían en la comarca. Éstos poseían grandes extensiones de caña de azúcar en la costa, pero esta actividad entró en decadencia como hemos visto a favor de una agricultura alternativa. Es por ello que sus propietarios pidieron o directamente se apropiaron de tierras de medianías, ricas en bosques, así

⁹ Juan Ortiz de Zárate (1515-1576) fue un conquistador y colonizador español enviado a Gran Canaria para llevar a cabo el repartimiento de tierras.

¹⁰ Vid. CAMACHO Y PÉREZ GALDÓS, Guillermo (1961), *"El cultivo de la caña de azúcar y la industria azucarera en Gran Canaria (1540-1535)"*, *Anuario de Estudios Atlánticos*, N°7, Las Palmas de Gran Canaria, pp.11-70.

como de sus aguas, creando toda una infraestructura para canalizarlas¹¹ que aún perdura y podemos ver en nuestros días.¹²

Una vez establecido el centro residencial de Teror la población que llega y se establece en la zona lo hace creciendo hacia Arbejales, pago situado en la zona sur del municipio. Valleseco por ese entonces queda alejado debido a la orografía del terreno y su entorno aún está sin colonizar.

El nombre de Valleseco nace sin una fundamentación, ya que su riqueza de agua parece contradictorio con el topónimo a la hora de determinar su origen. Unos dicen que Valleseco se llama así porque Valsendero y Madrelagua, los valles de sus laterales, son más húmedos, ricos en manantiales, fuentes y agua, mientras que el central tiene pero en menor medida. Otros argumentan que recibió este nombre porque en el momento histórico de bautizar los campos de la comarca llovía fuertemente en todos menos en éste.¹³ Sin embargo, la denominación del municipio más joven de Gran Canaria la motivan los propios vecinos y primeros pobladores de Teror para diferenciarlo de otras zonas que por entonces pertenecían a la misma comarca y que su situación respondía al valle más seco de su enclave.

Después de este paréntesis y siguiendo con la historia del lugar, los primeros propietarios de tierras en Valleseco son los mismos que ya cuentan con parcelas y terrenos en la Villa de Teror. Las tierras comenzaron a concederse a todo aquel que las pidiese justificando su pretensión, pero al igual que sucedió en Teror durante sus comienzos, las tierras vallesequenses empiezan a repartirse entre una serie de vecinos de la isla para dedicar sus terrenos a la agricultura y no con carácter de instalarse en él.¹⁴

Ya en el siglo XVII, el número de familias que residían en Valleseco es importante y muchos vecinos de Teror que tenían propiedades en el pago de medianías acabaron estableciéndose en éste. En esos años la natalidad aumenta en la villa mariana, lo que hace que en los alrededores de los núcleos residenciales se fueran creando nuevos pagos para albergar a esos jóvenes y nuevos matrimonios. Al estar Valleseco en un

¹¹ Vid. DÍAZ RODRÍGUEZ, Juan Manuel (1988), *Molinos de agua en Gran Canaria*, Caja Insular de Ahorros, Las Palmas de Gran Canaria.

¹² Vid. JIMÉNEZ SÁNCHEZ, Sebastián (1940), *Primeras repartimientos de tierras y aguas en Gran Canaria*, Talleres tipográficos de "Falange", Las Palmas de Gran Canaria.

¹³ RODRÍGUEZ DÍAZ DE QUINTANA, Miguel (1981), *Apuntes históricos de la Villa de Valleseco*, J.M. Alzola, Las Palmas de Gran Canaria, p. 15.

¹⁴ *Ibid*, pp. 18-19.

principio formado por terrenos de labradío propiedad de terorenses, estas tierras fueron repartidas entre descendientes de éstos, unos en concepto de dotes nupciales y otros por herencia familiar. Estas circunstancias reforzaron los vínculos entre ambos municipios que, como ya se sabe, en ese momento formaban una única jurisdicción.

De esta manera fue poblándose poco a poco la zona vallesequense. La nueva vecindad y su desarrollo demográfico que de forma diseminada van surgiendo en los distintos valles crean necesidades imperiosas que hacen que surjan nuevos pagos en su entorno. El profundo entusiasmo religioso de las pasadas generaciones y dado que resultaba difícil trasladarse a Teror para asistir a los oficios religiosos determina que los vecinos de este barrio cumbbrero solicitaran la construcción de una ermita para el mejor cumplimiento de los cultos sagrados.

La historia religiosa del municipio de Valleseco se inicia mucho antes que su historia política con la construcción de la primitiva ermita allá por el año 1740, cuando los vecinos se dirigen a las autoridades eclesiásticas solicitando que se construya un recinto de culto en la localidad. Esto es debido a la dificultad de los caminos, las inclemencias meteorológicas y la lejanía, lo cual hacía difícil a los vecinos del pago vallesequense, aún dependiente de Teror, acudir a cumplir con el precepto dominical, bautizar a los recién nacidos o dar cristiana sepultura a los difuntos¹⁵ en la iglesia de Nuestra Señora del Pino.

La reivindicación religiosa por parte de los habitantes sería el primer rasgo de identidad del territorio de Valleseco y el germen de lo que más tarde originaría la separación política. Desde 1714 los vecinos del entonces pago daban culto a la imagen de San Vicente Ferrer en Teror, en la propia parroquial, la cual es trasladada a Valleseco el lunes 30 de mayo de 1746, año en el que culmina la construcción de la ermita.¹⁶ Fue esta pequeña capilla la que enfila los primeros pasos en la definición del núcleo de Valleseco y en ir fomentando rasgos diferenciadores que en el futuro condicionarían la creación oficial del municipio. Luego sería éste, desde el ámbito civil como veremos, el que inicia la incoación del expediente para que aquella ermita se erigiera en parroquialidad autónoma e independiente de su matriz teroreña.

¹⁵ Vid. REYES NARANJO, Domingo (2009), *Valleseco. Tierra adentro*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria.

¹⁶ CRUZADO TAPIA, José Manuel (2007), *Ermita e Iglesia en Valleseco*, Linca SL, Las Palmas de Gran Canaria, pp. 11-12.

A continuación sintetizaremos el largo y complejo proceso que se lleva a cabo a la hora de establecer la separación entre Valleseco y Teror y la creación del nuevo municipio. Después de la conquista e incorporación de Gran Canaria a la corona de Castilla se implanta en la isla un régimen municipal único: el Cabildo o Concejo con sede en la ciudad de Las Palmas y con jurisdicción en lo político y en lo económico sobre todo el territorio insular¹⁷. En los núcleos de población que se van creando conforme avanza el proceso de colonización desde la costa hacia el interior de la isla tan sólo existe un alcalde real, al que en 1766 se añaden dos diputados del común, un síndico personero¹⁸ y un fiel de fechos o escribano elegidos por sufragio electoral de segundo grado o gradual. Esta situación se da a finales del siglo XVIII en los lugares de Agaete, la Aldea, Agüimes, Artenara, Arucas, Gáldar, Guía, Firgas, La Vega (Santa Brígida), Moya, San Lorenzo, Telde, Tejeda, Teror y Tirajana (San Bartolomé). Entre 1800 y 1815 se incrementan ya que San Mateo, Valsequillo, Ingenio, Mogán y Santa Lucía se separan durante esos años de La Vega (Santa Brígida), Telde, Agüimes, Tejeda y Tirajana (San Bartolomé) respectivamente. Se debe mencionar que Firgas tenía alcalde real según aparece en el listado pero a diferencia de las demás localidades citadas no contaba con parroquia¹⁹, caso similar al de Valleseco, como veremos más adelante.

Al configurarse los ayuntamientos modernos en 1835 tras la implantación del modelo municipal nacido en las Cortes de Cádiz de 1812, Valleseco continúa siendo un barrio de Teror y lo seguirá siendo hasta 1842. Aunque la separación política se lleva a cabo en dicho año, el comienzo del proceso de diferenciación puede situarse en 1740 cuando se inicia la construcción de la primera ermita de San Vicente Ferrer y culmina en 1863 con la división del pósito de Teror y la creación de otro nuevo en Valleseco. La separación religiosa se consigue en 1846 con la conversión de la ermita del santo dominico en parroquia independiente de Teror.²⁰

¹⁷ SUÁREZ GRIMÓN, Vicente (1992), *Teror y la separación de Valleseco. 150 aniversario*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria, p.15.

¹⁸ Cargo municipal español instituido por Carlos III de España como repuesta a las protestas populares conocidas como Motín de Esquilache de 1766 y con la finalidad de dar voz en los ayuntamientos al "común", como se solía llamar entonces a los plebeyos, al pueblo.

¹⁹ Vid. LÓPEZ GARCÍA, Juan Sebastián (2016), "*Proceso histórico de Firgas (Gran Canaria): territorio y arquitectura, siglos XV-XX*", *Revista de historia canaria*, Nº198, pp. 101-120.

²⁰ SUÁREZ GRIMÓN, Vicente (1992), *Teror y la separación de Valleseco. 150 aniversario*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria, pp. 15-16.

En 1813 y en 1835 se producen dos intentos de creación de una parroquia independiente, pero fracasan. Todo ello quedó en un fracaso y, por ello, a partir del año 1939 se produce un cambio de orientación del proceso de emancipación. Ahora se pretende alcanzar la independencia política y económica antes que la religiosa, y una vez alcanzado este propósito se consigue la separación religiosa.

La separación no es arbitraria ni casual, ni siquiera impuesta desde fuera; se trata de un fenómeno endémico que condiciona y estructura la historia de ambos pueblos. Algunas de las causas que fomentan esta separación son las siguientes:

-Causas naturales; debido a la extensión, las comunicaciones y las dificultades que éstas entrañan. Lo vasto del terreno y lo distante que se hallaba Valleseco del casco de Teror.

-Causas de tipo político; a partir de la Constitución de 1812, se facilitó la formación de nuevos ayuntamientos para el mejor gobierno del país. Valleseco era uno de los pagos más poblados de Teror, además contaba con los mismos recursos con los que contaba la villa mariana o cualquier otro pueblo de medianías. Es por ello que se consideró que Valleseco contaba con recursos y con un número de habitantes suficiente para separarse y emprender un nuevo camino como municipio independiente.

-Causas religiosas; se debe a la apatía que mostraban los sacerdotes de la parroquia de Teror para desplazarse a Valleseco y atender en lo espiritual a los vecinos y en la negativa de éstos a continuar desatendidos religiosamente. Los habitantes de Valleseco tuvieron que pagar a un cura para que los domingos oficiara la misa en la ermita de San Vicente²¹. Éstos son algunos de los motivos que llevó en los años 1813 y 1835 el intento de separación religiosa, fracasando éstas gestiones como hemos visto.

En su conjunto, éstos factores económicos, políticos, sociales y religiosos ponen en marcha el proceso que concluye con la creación del ayuntamiento más joven de Gran Canaria. Se completaba así el mapa municipal compuesto por 22 ayuntamientos hasta que en 1939 San Lorenzo se une a Las Palmas de Gran Canaria.

Una vez conseguida la separación política en el año 1842 se lleva a cabo la separación de las contribuciones en el año 1845, la creación de la parroquia y por lo

²¹ SÁNCHEZ GRIMÓN, Nicolás (2007), *Valleseco. Crónicas de un siglo*, Anroart Ediciones, Las Palmas de Gran Canaria, p. 359.

tanto la separación religiosa en el año 1846 y por último, la división del pósito y la creación de uno nuevo en Valleseco en el año 1863, lo que completa al proceso de separación.²²

1.3 Descripción de Valleseco

Valleseco, ubicado en las medianías del centro norte de Gran Canaria es el municipio más joven de la isla, formándose como tal en 1842 como hemos visto anteriormente, el segundo con menor extensión, por detrás de Firgas y el tercero con menor población, siendo Artenara y Tejeda el primero y segundo respectivamente. Cuenta con unas características tanto geológicas, climáticas y biológicas como de tipo histórico y cultural que han perfilado a lo largo de los años el modo de vida de sus gentes, dejando estos un legado tal, que se debe plantear como uno de los principales objetivos el conservar y promocionar cada uno de estos elementos para que puedan sobrevivir al paso del tiempo y para que sirvan como señas de nuestra cultura e identidad, no sólo para nosotros, sino para los que en un futuro nos sucederán.

Se puede considerar en términos medios que el municipio está situado en torno a 1.000m de altitud sobre el nivel del mar, bordeado por los municipios de Artenara, Firgas, Gáldar, Moya, San Mateo, Tejeda y Teror. Se ubica en la parte central de la isla, una de las zonas de mayor índice pluviométrico, cuenta con una población de 3.861 personas, de los cuales 2.028 son hombres y 1.833 mujeres²³ (enero de 2017) a 27 km. de la capital y cuenta con una superficie de 22,11 km².

Valleseco está situado a Barlovento y sometido la mayor parte del año a los vientos alisios. Éstos, junto con la altitud y el relieve constituyen los principales factores condicionantes de su clima. Estas corrientes de aire frío y húmedo llegan del mar cargadas de agua y al chocar con el pronunciado relieve de la zona se elevan y condensan formando neblinas. La temperatura media oscila entre los 10.2 °C en enero y los 20.2 °C en agosto.

²² SUÁREZ GRIMÓN, Vicente (1992), *Teror y la separación de Valleseco. 150 aniversario*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria, p.41.

²³ Datos obtenidos de las Cifras Oficiales de los Municipios Españoles del INE (Instituto Nacional de Estadística).

Valleseco está formado por tres grandes valles; en un extremo Madrelagua, en el otro extremo Valsendero, ambos muy ricos en agua, y en la parte central Valleseco, que aunque rico en agua también menos que los laterales, de ahí su nombre de "el valle seco".

El municipio está inmerso en dos grandes Espacios Naturales protegidos, no en vano, el 80% del suelo municipal está bajo el paraguas de la protección natural, lo cual ha impedido que ni tan siquiera el sector primario pudiese desarrollarse, propiciando el desarraigo de la población. Los cultivos de medianías como son las manzana y otros frutales, papas, cereales y una numerosa cabaña vacuna y caprina fueron sus actividades económicas principales, pero actualmente nos encontramos con que la hostelería y restauración, así como el comercio, son los sectores económicos más importante, llegando estos a suplir a la actividad agrícola y ganadera de antaño.

En los últimos años se ha registrado un importante descenso de la población²⁴ dedicada a estas actividades primarias, siendo cada vez más los agricultores y ganaderos que abandonan sus tierras para optar por puestos de trabajo que les ofrecen una mayor remuneración y estabilidad.

El fenómeno del minifundio existente en la agricultura y ganadería hace que la extensión de tierra cultivada esté demasiado disgregada, ofreciendo por lo tanto menor rentabilidad. En la mayoría de los casos se basa en producciones de subsistencia o autoconsumo.

En Valleseco destacan dos zonas principales: la zona meridional o de cumbre, que es la más despoblada, y la zona septentrional que eligieron desde antaño los primeros habitantes del pueblo para establecerse y alrededor de cual fueron surgiendo los distintos barrios que hoy conforman el municipio. Zumacal, Monagas, Zamora y Barranquillo se encuentran en la parte baja; más arriba están El Recinto, Lanzarote, Madrelagua, Cuevecillas y El Lomo en la parte oeste, Caserón, Troyanas, Carpinteras, Valsendero y Barranco de la Virgen.

En cuanto a los sistemas naturales destacan La Laguna de Valleseco, ubicada dentro del Parque Rural de Doramas fue en su día un bosque de laurisilva. Es una zona

²⁴ Datos oficiales de la evolución de la población de Valleseco (1900-2016) obtenidos en el INE (Instituto Nacional de Estadística).

de gran belleza paisajística la cual está formada por una amplia caldera volcánica tapizada en su interior por vegetación propia de la laurisilva. En su interior se ubica una pequeña laguna donde se pueden observar aves de todo tipo que se acercan a beber. En la actualidad es un área recreativa que además cuenta con hipódromo y zona de asaderos²⁵.

Además de sus valores naturales y paisajísticos, alrededor de La Laguna hay numerosas historias y leyendas, como la "luz de ánimas" que aparecía errante en las noches junto a la cruz allí existente²⁶. Muy cerca nos encontramos con el Pico de Osorio, antiguo cráter volcánico de 968 metros de altitud sobre el nivel del mar, desde donde se puede contemplar Arucas, Teror, Firgas o la capital.

Calderetas, en la parte cumbre, es un bello paisaje formado por una caldera volcánica, que constituye uno de los ejemplos más valiosos del volcanismo reciente en Gran Canaria. Destaca en su interior un viejo caserío hoy abandonado que hasta no hace muchos años fue la residencia de los jornaleros y pastores que trabajaban la finca.

Más hacia el sur o zona alta del municipio nos encontramos los cortijos de Cueva Corcho y Crespo, lugares de cultivo y de ganado bovino que aún hoy existe. En Crespo se encuentra las galerías de agua excavadas en el siglo XIX y el comienzo de la acequia, la cual cruza todo el municipio rumbo a la parte baja de la isla.

Otros elementos naturales importantes son el Barranco del Andén, rico en agua e inicio de la Heredad de Aguas de Arucas y Firgas y el monumento natural del Montañón Negro, con una altitud de 1.500 metros sobre el nivel del mar y un paisaje agreste y árido.

²⁵ Vid. REYES NARANJO, Domingo (2009), *Valleseco. Tierra adentro*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria.

²⁶ Vid. SÁNCHEZ SANTANA, José Gabino (2016), *Valleseco en mis tiempos*, Gráficas Atlanta, Las Palmas de Gran Canaria.

1.4 Recursos patrimoniales

Los principales elementos patrimoniales con los que cuenta Valleseco además de los recursos turísticos son los siguientes:

<u>Hitos monumentales musealizados</u>	
Iglesia San Vicente Ferrer	Se trata del edificio más grande e importante del municipio, tanto social, cultural como religiosamente. Data del año 1898, de estilo ecléctico y obra del arquitecto Laureano Arroyo Velasco.
Antiguo Ayuntamiento	Segundo edificio más importante en cuanto a aspectos arquitectónicos e históricos. Data de 1839, dos años antes de la separación de Valleseco con Teror. Fue durante 39 años ayuntamiento de la localidad (1938-1977). Actualmente en estado de semi abandono.
Molino "de fuego"	Ubicado en el casco urbano, se trata del molino más antiguo del municipio y que aún hoy cumple su función. Data del siglo XIX.
Mercado Ecológico "EcoValles"	Ubicado en el casco urbano del municipio, se inaugura en el año 2013 y está considerado el primer mercado 100% de productos ecológicos de Canarias.
Museo Etnográfico - Centro de Interpretación del gofio y la manzana	Anexo al mercado ecológico, se inaugura también en el 2013 y da muestra de la labor llevada a cabo en el municipio en la creación de gofio y la producción de manzanas reinetas.
Auditorio de Valleseco	Se inaugura en el año 2013. Actividad cultural y escenográfica. Cuenta con salas de exposiciones y alberga los estudios de la emisora municipal "Radio Valleseco".
Lavaderos, fuentes, pilares, acequias, cantoneras, pozos, galerías, molinos de agua...	Se encuentran diseminados por toda el término municipal y cuentan con valores etnográficos y patrimoniales. Muchos se siguen usando hoy en día, como los lavaderos, las acequias, los pozos o galerías, pero otros han corrido menor suerte y están en estado de abandono y desconocimiento por parte de la población, especialmente

	la más joven.
Lagar sidrería "GranValle"	Industria única en Canarias donde se producen los derivados de la manzana tales como sidra, vinagre o zumo. Funciona como un recurso turístico ya que se puede visitar.
<u>Paisaje urbano histórico o historicista</u>	
La Laguna	Esta finca fue comprada por el ayuntamiento a principio de la década de los 80 y en su interior se creó una laguna, un hipódromo y un área recreativa. Es muy conocida en la isla, además de punto de encuentro de familias y amigos para organizar comidas y asaderos.
Cortijo de Calderetas	Antigua finca agrícola y ganadera. En su interior existe una casona con valores patrimoniales y etnográficos importantes. Actualmente en estado de abandono.
Cortijo de Crespo	Igual al anterior. Se diferencia porque en su interior se localizan varios pozos y galerías de agua; de la que nace el agua de abasto del municipio.
Barranco de la Virgen	Destaca por sus elementos naturales.
Sidra de Valleseco	Primera sidra de Canarias. Valleseco por sus características climáticas ha sido desde hace años el principal productor de manzanas de Canarias. Esto ha hecho que en el año 2008 se creara la primera sidra de Canarias, a lo que le ha seguido el vinagre, zumo y compotas.
<u>Grandes eventos</u>	
Fiesta de San Vicente Ferrer	Fiesta del patrón del municipio. A celebrar siempre cincuenta días después del lunes de Pascua.
Fiesta de Nuestra Señora de la Encarnación	Fiesta de la copatrona del municipio. A celebrar el primer fin de semana de Octubre. Declaradas Fiestas de Interés Turístico Regional.
-Fiesta de San Luis Gonzaga (Valsendero) -Fiesta del Carmen (Zumacal)	Diferentes fiestas que se celebran en los barrios del municipio; empezando en junio con la fiesta de San Luis en Valsendero, sigue Zumacal a principios de julio, Madrelagua a finales de julio, Lanzarote a mediados de

<p>-Fiesta de Santa Rita de Casia (Madrelagua) -Fiesta de Santa Rosa de Lima (Lanzarote) -Fiesta de la Castaña (Caserón, Troyanas y Carpinteras)</p>	<p>agosto y por último, Unión Troscán (Caserón, Troyanas y Carpinteras) donde celebran la única fiesta pagana del término municipal, la fiesta de la castaña, a finales de octubre.</p>
<p>Valleseco Tres Valles Trail</p>	<p>Prueba deportiva de carrera de montaña a celebrar en el municipio en el mes de diciembre. Atrae a Valleseco deportistas de todas las islas.</p>
<p>Valleseco Indomable</p>	<p>Prueba deportiva de carrera de obstáculos a celebrar en La Laguna de Valleseco en el mes de mayo.</p>
<p><u>Restauración</u></p>	
<p>-Balcón de Zamora -Los Roquetes -Valleseco -Arcos de la Laguna -El Prado -Los Rubios -Hermanos Santana -La Herradura -El Rinconcito Canario</p>	<p>Restaurantes, bares y cafeterías ubicados en el municipio. Valleseco ha sido históricamente un lugar de paso entre la costa y la cumbre de Gran Canaria. Los turistas y visitantes hacen escala en cualquiera de ellos antes de continuar su ruta.</p>
<p><u>Alojamiento</u></p>	
<p>-Casa Rural las Calas -Casa de la Virgen -Casa Rural Pico de Osorio</p>	<p>Alojamientos de turismo rural con los que cuenta el municipio.</p>
<p><u>Medios de transporte</u></p>	
<p>Guagua</p>	<p>Compañía de transportes Global</p>
<p>Taxis</p>	<p>Taxis municipales. Parada en el casco del pueblo.</p>

2. Edificio

2.1 Ubicación

El edificio del antiguo Ayuntamiento se encuentra ubicado en el casco urbano de Valleseco (Gran Canaria), en su calle principal; calle León y Castillo nº11. Situado frente al actual ayuntamiento y a pocos metros de la plaza e Iglesia de San Vicente Ferrer²⁷.

El casco urbano de Valleseco está situado en el valle central del municipio, entre las montañas de El Prado y de El Lomo. Su trama urbana está compuesta por tres calles longitudinales en sentido norte-sur y cinco calles transversales en dirección este-oeste. Las calles longitudinales son las más importantes; calle principal, calle de atrás y calle nueva, mientras que las transversales sirven de unión entre ellas formando las diferentes manzanas.

El edificio en cuestión como hemos visto se encuentra en la calle principal, una de las longitudinales y la primera vía del núcleo poblacional; denominada primeramente calle de la Cruz, posteriormente Calle Real y por último y actualmente calle León y Castillo.

2.2 Historia

Este edificio fue construido en el año 1839²⁸, cuando Valleseco aún pertenecía a Teror, por D. Francisco Manuel Guerra Montesdeoca, quien fuera su propietario hasta que sus herederos Carlota y José Guerra se la vendieran a D. Florencio Rodríguez Nuez.

Su primer propietario, D. Francisco Manuel Guerra, fue una persona adinerada e influyente en el municipio, vinculado al proceso de separación y a la política de los primeros años de andadura como municipio independiente. De esta manera fue concejal y alcalde varias veces; hasta en cinco ocasiones y años distintos, no durando en el cargo

²⁷ Vid. Anexo2: Ubicación, p. 53

²⁸ Información proporcionada por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

más de un año o dos en el mejor de los casos, motivado por la inestabilidad política que reinaba en el recién creado ayuntamiento. Fue también secretario y juez municipal.²⁹

Durante el periodo comprendido entre 1872 y 1911 estuvo ubicado en la planta baja de este edificio la oficina del Fielato³⁰, pues en el camino de mar a cumbre, en las proximidades de la cruz de La Laguna estuvo este Fielato de entrada a Teror, donde había que pagar el impuesto de las mercancías que se iban a vender en la villa mariana o que seguían para Las Palmas de GC y que venían de las cumbres, de las medianías y del propio Valleseco. Cabe destacar que el Fielato en sí estaba en la zona de La Laguna, pero su oficina administrativa estaba en el casco de Valleseco.³¹

Fue en la tienda ubicada en la planta inferior del edificio donde se fundó lo que se llamó casino y que posteriormente tanto éxito tuvo en el municipio. Una vez Maestro Floro, recién llegado de trabajar en Cuba, compra la propiedad suprime esa sociedad o casino, aunque años más tarde es comprometido y vuelve a alquilar una parte para esta actividad³².

Es en el año 1938 cuando siendo alcalde D. Gerardo Pérez Rodríguez le alquila a Florencio Rodríguez una parte (el ala derecha) de la planta alta para instalar en ella las oficinas municipales que se mantienen ahí durante 39 años. En el año 1977 se inaugura el nuevo ayuntamiento por primera vez de titularidad municipal; este edificio se pone en funcionamiento el 28 de mayo de 1977. Se trata de un inmueble funcional y adaptado a las corrientes constructivas de aquellos años, obra del arquitecto D. Eduardo García Berenguer. Cuatro son los alcaldes que pasan por el antiguo ayuntamiento; D. Gerardo Pérez Rodríguez (1938), D. Juan Rodríguez Santana (1938-1944), D. Gregorio González (1944-1968) y D. Rogelio Santana Guerra (1968-1983) y en su interior se aprueban muchas de las obras importantes que hacen que se entienda Valleseco como lo entendemos hoy día; el colegio Rey Juan Carlos I, las nuevas Casas Consistoriales, la Casa Parroquial, la mayoría de las carreteras secundarias del municipio, entre otras.

²⁹ SÁNCHEZ GRIMÓN, Nicolás (2007), *Valleseco. Crónicas de un siglo*, Anroart Ediciones, Las Palmas de Gran Canaria, p.144.

³⁰ Oficina que existía antiguamente a la entrada de las poblaciones, donde se cobraban los impuestos por la entrada y salida de mercancías de consumo.

³¹ SÁNCHEZ SANTANA, José Gabino (2016), *Valleseco en mis tiempos*, Gráficas Atlanta, Las Palmas de Gran Canaria, p.129.

³² *Vid.* Anexo 6: Fotografías antiguas, p. 57

2.3 Descripción y estado actual

El edificio del antiguo Ayuntamiento del municipio de Valleseco sigue la disposición de la vivienda de una crujía, con el lado mayor en paralelo a la calle. Es un edificio a doble altura en el que se marca en fachada la línea de forjado. Tiene una cubierta de teja canaria a dos aguas sobre estructura de par e hilera. El alzado se compone entre pilastras laterales de cantería basáltica de Arucas, con cinco huecos diferenciados por planta y dispuestos en simetría: los bajos adintelados y los altos con arco de medio punto y moldurados. Todos estos elementos compositivos, además del zócalo y la cornisa con moldura, son en cantería. Destaca el balcón con barandilla de hierro forjado y la carpintería de los huecos laterales en planta alta, que tienen ventana de guillotina y un fijo con varillas radiales. Es un ejemplo de arquitectura academicista decimonónica de estilo ecléctico³³.

Aunque hasta el momento se desconoce el autor o maestro de obra de la edificación³⁴, por año y por estilo arquitectónico se puede relacionar con el maestro D. Francisco de la Torre o D. Domingo de Garayzabal, además del maestro D. Manuel Ponce de León pero no existe ninguna referencia al respecto³⁵.

En planta baja se ubicaban las caballerizas y los comercios (tienda "de aceite y vinagre", en este caso conocida popularmente como la "tienda de las aceitunas" o la tienda de "Emilio el de las aceitunas", barbería, zapatería...) y en planta alta un uso residencial y como hemos visto, administrativo. Por tanto este edificio ha tenido a lo largo de los años diferentes usos; comercial, residencial, de ocio, administrativo y el que ahora se le pretende dar, alojativo.

Debido a la inexistencia de documentación de cualquier tipo relacionada con el edificio y por lo tanto, inexistencia de documentación gráfica (planos), se ha realizado un levantamiento planimétrico de su estado actual mediante croquis y mediciones. Esta toma de datos³⁶, además de las mediciones y dibujos, incluye un recorrido fotográfico tanto del interior como del exterior del edificio. Para ello se ha visitado el edificio en

³³ Vid. Anexo 7: Recorrido fotográfico, p. 58

³⁴ No existe documentación al respecto en el Archivo Municipal de Valleseco, en el Archivo Municipal de Teror ni en el Archivo Histórico Provincial de Las Palmas "Joaquín Blanco".

³⁵ Vid. RODRÍGUEZ DÍAZ DE QUINTANA, Miguel (1978), *Los arquitectos del siglo XIX*, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.

³⁶ Vid. Anexo 3: Toma de datos, p. 54

dos ocasiones con sus propietarios; D. Pablo Rodríguez Rivero y D. José Luis Delisau Rodríguez a los cuales se les agradece la ayuda prestada y la colaboración en todo momento a la hora de realizar este trabajo.

Dentro de la edificación existen varias zonas en estado de abandono e inaccesibilidad por motivos de seguridad³⁷, por lo que su levantamiento planimétrico se ha realizado mediante testimonios orales de sus herederos.

Actualmente el edificio está modificado con respecto a su origen. Tomando como origen la entrada principal (puerta central), nos encontramos con una vivienda en la zona derecha, la cual se encuentra habitada. En la parte izquierda se localizan dos locales comerciales; la antigua tienda de "aceite y vinagre" y otro local en el que se ubicaron diferentes negocios; barbería, zapatería, tienda... La entrada principal desemboca en un patio que da acceso a los terrenos traseros, a una vivienda y a dos cuartos de aperos. Además, desde dicho patio se distribuyen las distintas dependencias así como los accesos a planta alta. La planta alta está dividida en tres zonas diferenciadas, cada una de las cuales con sus propias escaleras de acceso. En la parte derecha se ubican las dependencias del antiguo ayuntamiento; en estado de semi abandono. Dichas estancias constan de alcaldía-secretaría, salón de plenos, archivo, cuarto de almacenaje y aseos. En la parte central se ubica una vivienda que consta de salón, comedor, cocina, tres habitaciones y baño, así como terraza trasera y cuarto de aperos. Esta vivienda se encuentra en buen estado ya que en ella vivió hasta hace pocos años su propietario. En la parte izquierda se ubica otra vivienda que cuenta con salón, cocina, dos habitaciones y baño. Esta vivienda presenta un estado de abandono e inaccesibilidad.

Su edificio anexo, el cual data de 1878³⁸, ubicado en el número 9 de la calle León y Castillo cuenta en su planta de nivel de calle con un local comercial en funcionamiento actualmente y una vivienda. Desde esa planta se tiene acceso directo mediante unas escaleras de madera al patio y jardín trasero ubicado a un nivel inferior. En su planta semisótano se ubican una serie de habitaciones y cuartos de aperos así como un colgadero canario abierto al patio, jardines y terrenos traseros³⁹.

³⁷ Vid. Anexo 5: Estado de conservación, p. 56

³⁸ Información proporcionada por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

³⁹ Vid. Anexo 4: Levantamiento actual de los edificios, p. 55

Estos dos edificios cuentan con un particularidad; su carácter bifacial. Pese a estar ubicados en pleno casco urbano del municipio, próximo a todos los servicios y comodidades, hacen de charnela o separación con la zona natural. Su fachada principal está abierta a un entorno urbano mientras que su fachada trasera se abre a la naturaleza. El edificio en sí marca la separación o transición entre la zona urbana y la zona rural.

Ambos edificios cuentan con una composición de fachada que contribuye al carácter de su entorno y los dos presentan un grado de protección estructural dentro del Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial de Valleseco.

En este sentido, la conservación estructural se refiere a edificaciones de gran valor arquitectónico, como es nuestro caso, cuyas tipologías son representativas de la arquitectura local, así como elementos que por su interés y valor formal deben conservarse y por tanto mantener su actual configuración.

En general, los elementos a conservar por su valor comprenderán tanto las fachadas exteriores como los patios, escaleras principales, forjados de madera y cualquier elemento de interés, como piezas singulares de carpintería o adornos en la cantería.

Según el catálogo, las obras que se permiten en este grado de protección son de consolidación, mantenimiento, modernización de las instalaciones, restauración, rehabilitación, reforma y ampliación⁴⁰.

2.4 Propuesta

Se trata de recuperar este singular y emblemático edificio que como hemos visto ha sido de vital importancia para la sociedad e historia del municipio, para que junto a su edificio anexo (nº9 de la calle León y Castillo) y también catalogado, convertirlos en un hotel rural ecológico.

Históricamente Valleseco ha sido un municipio de paso tanto para el turismo como para los residentes de otras partes de la isla, haciendo escala en él para comer en alguno de sus múltiples restaurantes. En los últimos años, tras las políticas llevadas a

⁴⁰ Vid. Anexo 10: Catálogo de elementos de interés patrimonial de Valleseco, p. 73

cabo para tratar de atraer visitantes, así como con la creación del primer mercado ecológico de Canarias "EcoValles"⁴¹, el museo etnográfico del gofio, la primera sidra de Canarias o la recuperación y puesta en valor de senderos así como el empeño por que se conozcan sus espectaculares parajes naturales, ha surgido en el municipio una demanda de oferta alojativa con la cual no se cuenta. Desde septiembre de 2013, momento en que abre la Oficina de Información Turística han pasado por ella 18.000 personas⁴² solicitando información de la zona, rutas de senderismo así como alojamiento en el municipio. Es por ello que se plantea la necesidad de crear este establecimiento, que supla esa demanda hotelera de turismo vivencial o de inmersión, de turismo rural o de ecoturismo que actualmente existe en la comarca centro y norte de la isla.

Además, con la recuperación de estos emblemáticos edificios de arquitectura canaria se fomenta y sirve modelo para que otros inmuebles de este estilo y también abandonados sean recuperados por sus propietarios, creando su propio negocio. Se puede evitar así la pérdida de este importante patrimonio arquitectónico olvidado, así como favorecer la creación de empleo y el desarrollo local.

Con este establecimiento hotelero se favorece la creación de puestos de trabajo en este municipio de las medianías de Gran Canaria, tanto de manera directa como de manera indirecta, se genera una economía en torno a él que a su vez crea más empleo, se favorece el desarrollo rural en general y lo que es más importante, se evita en gran medida la pérdida de población, especialmente la más joven.

El hotel estará formado por dos edificios, el antiguo ayuntamiento y su edificación anexa, que data de 1878. En el inmueble anexo estarán ubicados los servicios propios del hotel; en la planta baja (nivel de calle) habrá una cafetería/restaurante que dará servicio tanto a los clientes del hotel como a cualquiera en general y la cocina propia del mismo. En su planta semi sótano (planta -1) estará ubicado el almacén del restaurante, un garaje/zona de carga y descarga de mercancía, una estancia para el personal y la lavandería, así como un patio trasero con colgadizo canario con acceso directo desde la planta alta y abierto a los jardines trasero y zona de estacionamiento. En el edificio principal, en su planta baja, estará la recepción (aprovechando el lugar y mobiliario de la antigua tienda), la zona administrativa, una

⁴¹ Inaugurado el 20 de septiembre de 2013.

⁴² Dato ofrecido por la Oficina de Información Turística de Valleseco.

zona polivalente con un pequeño salón de actos y una sala que bien puede servir para exposiciones donde se muestre la historia del municipio o salón de reuniones. En planta baja hay cuatro habitaciones, dos de las cuales son tipo familiar. Desde su patio central se sigue organizando la distribución del hotel, y a su vez se da acceso a la zona trasera; piscinas, jardines, zonas de esparcimiento y de juegos infantiles⁴³.

En planta alta se ubican el resto de habitaciones, once en total; cinco de ellas ubicadas en fachada principal, dos en el ala derecha y cuatro en el ala izquierda; dos de las cuales están adaptadas a personas con movilidad reducida.

Como se ha visto hasta el momento, este hotel contará con quince unidades alojativas, cuatro en planta baja; dos de ellas de tipo familiar o apartamento y once en planta alta, de las cuales dos estarán adecuadas para personas con movilidad reducida. La accesibilidad se tiene presente en todo el edificio, colocando un ascensor accesible de doble embarque en la zona en la que se salvan los desniveles de ambos inmuebles, comunicando y haciendo accesibles todas las plantas del conjunto edificatorio. Además, los baños y servicios comunes del hotel y del restaurante/cafetería son adaptados a personas con movilidad reducida.

Se ubicará en un lateral la zona de aparcamientos para trabajadores y clientes, que cuenta con dieciséis plazas de estacionamiento. En la parte trasera del hotel, en plena naturaleza, se crearán las zonas de piscinas climatizadas las cuales permitan ser cubiertas y utilizadas durante todo el año, zonas de jardines, huertas, áreas de juegos infantiles así como zonas de esparcimiento y recorridos por la naturaleza.

El proyecto del hotel tendrá presente un diseño pasivo que favorezca una correcta climatización sin tener que hacer uso de medios mecánicos, salvo cuando sea necesario, así como una filosofía ecológica, pionera en Valleseco con la puesta en marcha del primer Mercado Ecológico de Canarias. Por estos motivos se tendrá en cuenta la instalación de generadores de energía renovable y el uso de elementos de bajo consumo eléctrico. Se firmará un convenio con la empresa eléctrica que garantice que la energía suministrada al hotel sea procedente cien por cien de instalaciones renovables. Se planteará el ahorro de agua mediante automatismos y aireadores que reduzcan el tiempo de salida de agua así como su caudal. Las aguas grises serán tratadas y reutilizadas en los tanques de los inodoros y empleadas en el riego de los jardines. Se

⁴³ Vid. Anexo 8: Propuesta arquitectónica, p. 61

separará y reciclará los residuos generados por el hotel, siendo tratados los desechos orgánicos para su transformación en compost y el posterior abono de las zonas verdes. Todo ello hará posible un establecimiento comprometido con el cambio climático y amable con el medio ambiente.

Las quince unidades alojativas con las que cuenta el proyecto del hotel serán tematizadas y designadas conforme a los nombres de diferentes especies vegetales de la laurisilva propias del municipio.

Se debe tener en cuenta el carácter bifacial del edificio; el cual puede ser considerado como hotel emblemático en pleno casco urbano e histórico del municipio así como hotel rural abierto a la naturaleza y en contacto con ella.

3. Gestión

Para hablar de la gestión del hotel rural se debe mencionar que esta propuesta es planteada por el Ilustre Ayuntamiento de Valleseco debido al interés que existe por parte de esta institución en recuperar estos emblemáticos edificios de la calle principal del recinto y que se genere en ellos una actividad demandada en el municipio, que cree empleo y economía en el mismo.

Los inmuebles son de propiedad privada. Los 39 años (1938-1977) que estuvieron ubicadas las oficinas del ayuntamiento en dicho edificio fue mediante un contrato de alquiler. Esto hace plantear varias opciones y propuestas, algunas de ellas descartadas, para conseguir que la propiedad privada llegue a convertirse en hotel. Hay más opciones pero nos centraremos en hablar en tres de ellas. Las veremos a continuación:

Opción 1. Que los propietarios (siete herederos) o alguno de ellos mediante la compra de la propiedad al resto, rehabilite el edificio y construya el hotel rural.

Tras hablar con ellos esta opción queda descartada, pues a pesar de que todos están de acuerdo en vender la propiedad ninguno de ellos dispone de los medios económicos necesarios para adquirir el resto y construir el hotel.

Opción 2. Que el ayuntamiento de Valleseco compre la propiedad a sus herederos y sea la propia institución municipal quien rehabilite el edificio y construya el hotel, y que además sea el consistorio, mediante una empresa municipal quien lo explote. Otra variante de esta opción es que una vez el ayuntamiento construya el hotel se lo ceda mediante una concesión administrativa a un tercero para su explotación (caso del Hotel Villa de Agüimes).

Tras hablar con los dirigentes y técnicos municipales esta opción queda descartada debido a que un ayuntamiento pequeño como el de Valleseco no cuenta con los medios económicos necesarios que requiere tal inversión.

Opción 3. Que el ayuntamiento de Valleseco redacte o encargue la elaboración del proyecto del hotel rural. Una vez lo tenga, así como el estudio de viabilidad proponérselo a empresas hoteleras para que éstas, teniendo el proyecto que le ha facilitado el ayuntamiento y tras comprobar que existe una demanda real y una viabilidad económica, compren la propiedad, construyan y exploten el hotel, contando siempre con el apoyo de la institución municipal para el buen y rápido desarrollo del mismo.

Esta opción es la que se planteará ya que no supone un excesivo gasto para la administración local y será beneficioso para todas las partes; el municipio por contar con una instalación de este tipo y lo que ello genera económicamente, los propietarios actuales porque podrán vender la propiedad y la empresa hotelera porque dispondrá del proyecto y las facilidades, además de que será un negocio rentable.

Para llevar a cabo la gestión se empezará por ver el marco normativo vigente, el procedimiento de apertura, los servicios y aspectos fundamentales para una buena gestión hotelera⁴⁴, así como un cálculo aproximado del valor del inmueble⁴⁵.

⁴⁴ Vid. GALLEGO, Jesús Felipe (2002), *Gestión de hoteles: una nueva visión*, Ediciones Paraninfo, Madrid.

⁴⁵ Vid. Anexo 9: Valoración, p. 65

3.1 Marco Normativo

3.1.1. Nivel Estatal

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La presente Ley desarrolla la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español, así como la separación de competencias en esta materia entre las Comunidades Autónomas y la administración central. La Ley define los elementos que integran el patrimonio histórico y describe los términos de declaración de los Bienes de Interés Cultural y la obligatoriedad de inventariarlos.

3.1.2. Nivel Autonómico

Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Esta Ley regula el régimen jurídico de los bienes, actividades y otras manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de las Islas Canarias. Su fin es conservar, proteger, restaurar, ampliar, investigar, estudiar, difundir, fomentar y transmitir en las mejores condiciones posibles a las generaciones futuras el patrimonio histórico del archipiélago, así como su uso y disfrute por parte de los ciudadanos como objeto cultural, educativo y de su aprovechamiento como recurso económico.

Esta norma es válida para todo el territorio de la Comunidad Autónoma y afecta, por tanto, a cualquiera de los bienes integrantes de su patrimonio histórico, con independencia de su titularidad pública o privada, de su carácter civil o religioso con la excepción del Patrimonio Documental y Archivos de Canarias, regidos éstos por otra Ley⁴⁶.

⁴⁶ Ley 3/1990, de 22 de febrero, del Patrimonio Documental y Archivos de Canarias.

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Esta norma tiene por objeto regular, en el ejercicio de la competencia exclusiva que sobre la materia tiene la Comunidad Autónoma de Canarias, la ordenación y promoción del turismo en el Archipiélago Canario.

Su fin es la delimitación de las competencias de las Administraciones públicas de Canarias en relación con el turismo, la ordenación del sector turístico empresarial y de las actividades turísticas de las islas, así como la regulación, clasificación y control de los establecimientos turísticos. También la creación, conservación, mejora, aprovechamiento, protección de los recursos y de la oferta turística en el archipiélago. Se tiene presente en la Ley la protección del medio ambiente y la conservación de la naturaleza, el paisaje y la cultura de Canarias, en cuanto a objetos de atracción y recursos turísticos se refiere.

Se debe tener presente que en España en materia de turismo no existe una ley estatal que regule la promoción y la ordenación de la actividad turística a nivel nacional, pero sí encontramos diversas leyes autonómicas que regulan el turismo, como es ésta que estamos viendo.

(Tener en cuenta la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley anterior)

Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural (modificado por el Decreto 39/2000 de 15 de marzo).

Este Decreto responde a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario, no promocionados en la justa medida pero demandados, en un porcentaje creciente, como alternativa a las ofertas tradicionales turísticas y de ocio basadas en el aprovechamiento de los recursos de sol y playa propios de la privilegiada situación geográfica y climática de Canarias. Su objeto es la regulación y ordenación del turismo rural en lo relativo a la actividad de los establecimientos de alojamiento. Se hace una distinción entre casa rural y hotel rural.

Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

La finalidad de dicho Decreto es ordenar la actividad de alojamiento turístico que se desarrolla en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Este Decreto desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, vistas anteriormente, indagando en aquellos aspectos dirigidos a simplificar y racionalizar los requisitos exigibles con el fin de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento se sitúe mejor en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

Dicho decreto hace una definición de hotel emblemático y hotel rural:

"-Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (catálogos arquitectónicos municipales) o norma que la sustituya.

-Hotel Rural: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (catálogos arquitectónicos municipales) o norma que la sustituya".⁴⁷

⁴⁷ Artículo 2 apartados i) y j) del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

3.1.3. Nivel Local

Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal de Valleseco.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación tienen como fin la protección urbanística y la conservación de la edificación del centro histórico del municipio, así como establecer unas condiciones que han de cumplir las futuras actuaciones urbanísticas y arquitectónicas que se realicen en esta área del casco urbano.

Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial de Valleseco.

En dicho catálogo están incluidos los elementos patrimoniales que conforman el casco urbano e histórico de Valleseco. El patrimonio histórico del municipio lo constituyen un conjunto de construcciones que configuran el legado cultural de término municipal, integrado dentro de un espacio urbano que ha sido generador del proceso de formación de la villa. Este catálogo tiene por objeto la conservación y protección de los edificios que constituyen un elementos importante en la cultura e historia de Valleseco⁴⁸.

3.2 Aplicación de la normativa a nuestro caso

Según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias en su título II: De la protección del patrimonio histórico de Canarias en su Artículo 15: Disposición general, dice que los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos entre otros instrumentos en los catálogos arquitectónicos municipales, como es nuestro caso.

Los edificios, antiguo ayuntamiento y su inmueble anexo, ubicados en el casco histórico del municipio destacan por sus valores históricos, artísticos y arquitectónicos, motivos por los cuales están incluidos en el catálogo arquitectónico municipal de Valleseco.

⁴⁸ Vid. Anexo10: Catálogo de elementos de interés patrimonial de Valleseco, p. 73

Según la normativa canaria aplicable al turismo rural, tendrá la consideración de hotel rural, toda aquella edificación de arquitectura tradicional canaria o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas y en general, estar vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, estando localizados de manera preferente en suelo rústico, y de manera excepcional, en cascos urbanos de valor histórico-artístico, siempre que se hallen enclavados en un entorno rural y no estén integrados en suelo declarado de uso turístico⁴⁹, como es nuestro caso. Además, la construcción debe ser anterior al año 1950.

Por todo lo anterior se puede decir que el conjunto de edificios propuesto para la creación y puesta en marcha de un hotel rural cumple y se adapta a lo exigido en las diferentes leyes y decretos en materia de patrimonio arquitectónico y turismo rural, por lo que puede ser planteado y llevada a cabo la propuesta.

3.3 Procedimiento de apertura.

Antes del inicio de las actividades, los dueños o responsables en este caso del hotel deberán cumplir una serie de requisitos⁵⁰:

-Estar inscrito en la sección primera del Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

-Estar en posesión de la autorización previa al ejercicio de alojamiento de turismo rural (Comunicar previamente a la administración competente el inicio de la actividad turística, así como la construcción, ampliación, rehabilitación o reforma de las instalaciones y establecimientos turísticos de alojamiento y, en su caso, emitir declaración responsable).

-Al hilo del apartado anterior, se tiene que contar con la licencia municipal de edificación si se han realizado obras de edificación, reforma o modificación del edificio.

-Tener la correspondiente autorización de apertura.

⁴⁹ Artículo 3 del Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

⁵⁰ Artículo 9 del Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

3.4 Servicios y aspectos fundamentales para una buena gestión hotelera.

Aunque en la zona del término municipal de Valleseco no existe ningún establecimiento de estas características (hotel rural) si lo existe en algunos de sus municipios limítrofes como puede ser Firgas o Tejeda. Ello hace plantear que nuestro hotel marque la diferencia para no tener que competir con ninguno de ellos, como es su filosofía ecológica, así como los servicios que ofrecerá para la obtención de las dos palmeras (distintivo de calidad referido a hoteles rurales en la Comunidad Autónoma de Canarias).

Los diferentes parámetros que serán objeto de análisis serán los siguientes:

- Accesos y aparcamiento.
- Edificio: arquitectura, impacto visual, decoración interior y exterior.
- Recepción:
 - Gestión de reservas.
 - Gestión de servicios de estancia.
 - Gestión de la facturación y *check-out*.
 - Gestión del servicio post-venta.
- Gestión a la atención al cliente.
- Empleados.
- Zonas comunes.
- Habitaciones.
- Cuartos de baño.
- Restaurante/cafetería y atención en el mismo.
- Servicio de habitaciones.
- Gestión medioambiental.
- Seguridad del cliente.
- *Marketing*.

3.4.1. Accesos y aparcamiento.

El hotel rural propuesto contará con dos accesos: en el edificio emblemático (antiguo ayuntamiento) estará la entrada principal que da directamente al patio y a su

vez está conectado con la recepción, ésta última cuenta con una puerta a la calle que podrá ser abierta de manera puntual. El otro acceso estará en la edificación anexa y da entrada independiente a la cafetería-restaurante del hotel. Ambos accesos están en la fachada principal del conjunto edificatorio, en la calle principal del casco urbano de Valleseco; calle León y Castillo, a escasos metros de la Plaza e Iglesia San Vicente Ferrer así como del Consistorio.

El hotel cuenta con 15 plazas de aparcamiento (una por cada unidad alojativa) destinada a clientes y de manera puntual a trabajadores del hotel. A su vez cuenta con un garaje-zona de carga y almacenamiento de mercancía así como para el acceso a trabajadores del hotel.

La accesibilidad está presente en el diseño, contando el edificio con un ascensor que une y comunica todos los niveles, anchos de pasillos y aseos adaptados, así como rampas en los lugares en los que es necesario.

3.4.2. Edificio: arquitectura, impacto visual, decoración interior y exterior.

Como se ha visto con anterioridad el hotel está formado por dos edificios decimonónicos, ambos con valor arquitectónico, patrimonial e histórico, los cuales conforman el diseño y visuales de la calle principal del municipio. La decoración exterior del mismo, como se puede ver en los alzados, es la misma que presenta actualmente, aunque rehabilitado y cambiando la tonalidad de sus acabados.

La decoración interior compaginará elementos antiguos y tradicionales con otros actuales y modernos, creando una simbiosis entre el pasado y el presente. Se debe tener en cuenta a su vez que en el inmueble actualmente existe multitud de objetos antiguos (balanzas, pesas, llaves, una bicicleta, aperos de labranza, una cocina de leña, frascos y botellas de vidrio, etc) los cuales serán restaurados y añadidos al diseño y decoración interior y exterior del hotel, recordándonos en todo momento su pasado histórico.

3.4.3. Recepción

La recepción del hotel rural estará ubicada junto a la entrada principal del edificio y cuenta con una superficie de 25m², dispondrá de una zona anexa administrativa y de control, así como una sala de espera, estancia o lectura.

Para el diseño de la recepción se recuperará y restaurará el mobiliario existente, ya que la estancia que ocupa fue en el pasado una importante tienda de "aceite y vinagre" en el municipio, conocida popularmente por "la tienda de Emilio, la tienda de las aceitunas o la tienda de Emilio el de las aceitunas". Este mobiliario que formó parte del pequeño comercio estará integrad en la recepción del hotel.

Debido al tamaño y características del hotel se plantea una recepción que no estará abierta las 24 horas, sino seis horas al día, concretamente de 10:00 horas de la mañana a 16:00 horas de la tarde, siendo éstas las horas más habituales en el uso de una recepción de estas características ya que coincide con los horarios de llegada y de salida. En caso de llegada fuera del horario establecido, será avisado por el cliente con antelación cuando realice su reserva por la plataforma online o por teléfono, quedando la recepción al tanto de esta situación y estando abierta en el momento de la llegada de los huéspedes.

- **Gestión de reservas.**

La gestión de las reservas se podrá realizar de forma directa o a través de empresas intermediarias, ya que hay que tener presente que la reserva de alojamientos rurales es cada vez más frecuente y utilizada por los usuarios. Se desarrollará un sistema propio de reservas *on-line* además de la utilización de los servicios existentes que prestan las *webs* intermediarias, considerando lógicamente el coste de su comisión en cada operación.

Para que el sistema de reservas *on-line* funcione correctamente se debe garantizar que el cliente pueda consultar la disponibilidad en tiempo real, sobre las fechas y habitaciones disponibles, y pueda recibir igualmente en tiempo real, la confirmación de su reserva así como permitir modificaciones o cancelaciones de la misma.

Para la gestión de reservas *on-line*, además de una plataforma propia dentro de la *web* del hotel destinada a tal fin se trabajará con las principales páginas intermediarias existentes en el mercado, tales como *Booking, Trivago, Tripadvisor*, entre otras.

- **Gestión de servicios de estancia.**

Tras la realización de la reserva se debe proceder a la gestión de los servicios que requiere el cliente durante su estancia.

La gestión de la entrada o *check-in* será rápida y eficiente, ya que esto repercutirá en la comodidad del usuario. Se solicitará el DNI al cliente para su identificación y se contará con un registro informático de la reserva efectuada por el huésped a través de internet o teléfono. En dicha reserva aparecerán los datos del cliente y de su solicitud, por lo que no se tendrá que volver a registrar un nuevo formulario de *check-in*. A su vez, se tiene que dar la información general del alojamiento y de las instalaciones (características del hotel, servicios, horarios, comidas, etc) además de asesorar sobre los recursos turísticos del entorno, ocio, rutas de senderismo, etc.

Se debe tener presente que la inmensa mayoría de las personas hacen uso de dispositivos móviles del tipo *smartphone, tablets* u ordenadores portátiles, por lo que el hotel contará con *Wifi* que garantice una buena conectividad al cliente en cualquier parte de las instalaciones. A su vez, se colocará en la sala polivalente (a la derecha de la entrada principal) dos ordenadores con conectividad a internet e impresora. Este servicio estará a disposición de los clientes sin un coste adicional.

- **Gestión de la facturación y *check-out*.**

La facturación o *check-out* es la última interacción presencial que un hotel hace con sus clientes. Ésta debe ser profesional y ágil. Durante la estancia del usuario, todas las solicitudes que éste realice estarán registradas en una aplicación informática para poder generar una cuenta de los servicios del cliente que agilice el procedimiento de *check-out*. Esto también permitirá registrar los servicios del usuario con el objeto de

conocer sus preferencias y poder explotar dicha información en acciones de fidelización.

En la despedida del usuario se le deberá entregar junto con su factura, que incluirá el desglose de servicios y tarifas, los descuentos efectuados y los depósitos previos realizados por el cliente en la reserva, una tarjeta del establecimiento en la que se incluyan su página *web*, correo electrónico, número de teléfono y perfiles en redes sociales. Una vez generada la factura se pedirá la conformidad del cliente y proceder a efectuar el pago. Resulta imprescindible disponer de medios de pagos con tarjeta de crédito.

Se debe recomendar a los clientes a que completen algún tipo de formulario de satisfacción o escribir algún comentario sobre su estancia en las redes sociales del hotel, en su página de internet o en las *webs* especializadas (*tripadvisor, bookings, etc.*).

- **Gestión del servicio post-venta.**

Al hilo del último párrafo del apartado anterior, se tiene que permitir que el huésped opine y muestre su satisfacción. Esto permitirá al hotel mejorar, ver que se está haciendo bien y que se está haciendo mal para corregirlo. Siempre se debe dar respuesta al cliente y agradecer su participación, y como se ha mencionado, considerar la información que se facilita para mejorar los servicios. Además es recomendable fidelizar al usuario para que repita estancia en el alojamiento.

3.4.4. Gestión a la atención al cliente.

Cada vez más los huéspedes demandan servicios y atención personalizada de los profesionales del sector hotelero para que la oferta sea flexible y adaptada a sus preferencias.

Además de las funciones básicas con las que cuenta el hotel rural, de alojamiento y restauración, los usuarios solicitan información y servicios

complementarios de ocio, cultura o entorno natural de la comarca donde se ubica el establecimiento. Esto hace que los trabajadores del hotel estén formados y puedan servir de ayuda como consultores turísticos.

Por otro lado, si se trata de un huésped habitual éste agradece que el establecimiento hotelero se anticipe a sus gustos y preferencias (habitación, actividades, comidas, etc) lo cual hace su estancia más cómoda y agradable, animándole a su vez a repetir en el futuro o a recomendar el alojamiento⁵¹.

Además, la información y servicios deben prestarse a través de diferentes canales alternativos, bien por teléfono, correo electrónico, de forma presencial o a través de la página *web*, *blogs* o redes sociales⁵².

3.4.5. Empleados.

Uno de los objetivos en el planteamiento y la creación del establecimiento hotelero es, además de crear una oferta alojativa, crear empleo de manera directa e indirecta y evitar en la medida de las posibilidades el que la población, especialmente la más joven, tenga que abandonar el municipio. Esto ha creado un despoblamiento importante de las zonas rurales en las últimas décadas.

Para ello, los empleos que se creen serán para personas que residan en el municipio y que además formen parte de las listas de búsqueda de trabajo del Servicio Canario de Empleo. Con ello se garantiza un puesto de trabajo a personas residentes en Valleseco, favoreciendo esto el que no tengan que abandonar el pueblo y el que puedan crear en él una familia, con el consiguiente aumento de población que pueda suponer.

Además, los productos que demande el hotel, tales como productos para la cafetería-restaurante serán adquiridos a productores y comerciantes locales en la medida de las posibilidades, lo que supone la creación de puestos de empleo de manera indirecta.

⁵¹ Vid. SOLSONA M, Javier (2000), "*Calidad en la gestión de alojamientos turísticos rurales*", *Gestión Turística*, Nº 5, pp. 65-89

⁵² Vid. CROSBY, Arturo (2009), *Re-inventando el Turismo Rural, gestión y desarrollo*, Laertes Editorial, Barcelona.

A continuación veremos un cuadro con una estimación de los empleados necesarios para el correcto funcionamiento del hotel:

Nº de empleados	Puesto
2	Personal de recepción
1	Personal administrativo
4	Personal de limpieza
2	Personal de mantenimiento (jardines, piscinas, mantenimiento, etc)
2	Cocinero
3	Ayudante de cocina
5	Camareros
Total: 19	Se tendrá en cuenta que no todos trabajarán a la vez, sino que se dependerá de los horarios y días libres de cada uno

3.4.6. Zonas comunes.

En lo que a zonas comunes se refiere, el alojamiento contará con una sala de espera, estancia o lectura anexa a la recepción y al restaurante. A su vez, contará con una sala polivalente que puede ser usada como salón de actos; para impartir charlas, conferencias, clases o alguna actividad cultural. Anexo a dicho espacio hay otro que puede ser utilizado como salón de exposiciones, de reuniones u ocio.

Las zonas comunes más importantes con las que cuenta el recinto son sus exteriores; jardines, huertos, piscinas, juegos infantiles y zonas de esparcimiento. De esta manera cuenta con más de 2.900m² de espacio exterior, de los cuáles 100m² son de terraza para tomar el sol, 115m² de superficie dura donde poder descansar, leer o jugar y el resto zonas verdes y ajardinadas, con zonas de césped del que también se puede hacer uso, así como de huertos ecológicos.

El hotel cuenta con una piscina de 31m² y una profundidad que va desde 1.20m a 1.60m y con pendiente del 8%, y una piscina infantil de 4m² con una profundidad que va desde los 30cm a los 50cm y una pendiente del 5%, tal como establece el Código

Técnico de la Edificación en su Documento Básico SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad, sección SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Según se establece: *"Están exentas de la obligación de tener socorrista las piscinas ubicadas en edificaciones y construcciones de uso residencial no turístico, así como en establecimientos que ofrezcan servicios de alojamientos turísticos y cuya capacidad no exceda de 40 unidades alojativas, siempre que los vasos o la piscina dispongan de barreras de protección que impidan el acceso a los niños menores de seis años que no vayan acompañados por un adulto.*

Las barreras de protección cumplirán con las exigencias del Documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación.⁵³ "

En nuestro caso contamos con 15 unidades alojativas por lo que la piscina estará exenta de tener socorrista, no obstante esta circunstancia tiene que estar señalizada tal como establece la ley: *"Aquellas piscinas que no estén obligadas a disponer de socorrista deberán advertir a los usuarios de dicha circunstancia mediante un cartel colocado en lugar visible que permita su lectura sin dificultad, como mínimo en español e inglés, en el que se indique que se trata de una piscina exenta de tener socorrista.⁵⁴ "*

Las piscinas estarán climatizadas para poder ser utilizadas a lo largo de todo el año y están diseñadas de tal manera que puedan ser cubiertas mediante un elemento translúcido móvil que permita ser abierto o cerrado y usarse incluso en caso de lluvia.

3.4.7. Habitaciones.

El hotel contará con quince habitaciones como se ha visto en la propuesta, de las cuales dos de ellas serán tipo apartamentos o familiares, una se podrá unir y ser familiar y dos estarán adaptadas a personas con movilidad reducida.

Estas unidades alojativas con las que cuenta el proyecto del hotel serán tematizadas y designadas conforme a los nombres de diferentes especies vegetales de la

⁵³ Artículo 34.5 del Decreto 119/2010, de 2 de septiembre, que modifica parcialmente el Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

⁵⁴ Artículo 36.2 del Decreto 119/2010, de 2 de septiembre, que modifica parcialmente el Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

laurisilva propias del municipio, de esta manera cada habitación contará con uno de los siguientes nombres: Laurel, Til, Tabaiba, Paloblanco, Viñátigo, Sacatero, Acebiño, Mocán, Sao, Brezo, Faya, Saúco, Barbuzano, Codeso y Bencomia.

Tal y como se exige, las habitaciones contarán con los equipamientos mínimos comunes: mecanismo de cierre interior de puertas, sistema de oscuridad que impida la entrada de luz a voluntad del cliente, posibilidad de apagado de la luz desde la cama, enchufes disponibles que marquen el voltaje, mesa de trabajo o escritorio, televisión, teléfono, camas dobles con su equipamiento, mesas de noche con sistema de iluminación propio para la lectura, portamaletas, armario y espejo de cuerpo entero.⁵⁵

Todas las habitaciones contarán con calefacción mediante suelo radiante reversible. A pesar del diseño pasivo del inmueble que favorece una correcta climatización del mismo, se tiene en cuenta el clima peculiar de Valleseco; demasiado frío en invierno y calor en verano, por lo que hay que complementar este diseño con un sistema que permita calentar o refrescar las estancias.

3.4.8. Cuartos de baño.

Los cuartos de baño contarán con inodoro, lavamanos, zona de baño con mampara que impida la salida de agua, además de secador de pelo, soporte para la colocación de objetos de aseo, espejo, toalleros, portarrollos de papel higiénico así como toalla para el suelo y para el secado e higiene personal. En los cuartos de baño así como en las habitaciones, irán colocadas unas notas en las que se mencione la importancia que tiene cuidar el medio ambiente, así como el ahorro de agua y de energía.

En este sentido, la grifería irá provista de aireadores y automatismos de cerrado en los lavamanos para reducir el consumo de agua. Los tanques de de los inodoros tendrán dos pulsadores con diferentes salidas de caudales. Además, las aguas grises serán tratadas y reutilizadas en los inodoros y en el regadío de las zonas verdes.

⁵⁵ Tabla 4.1: Equipamientos mínimos comunes del Anexo 4º del decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

3.4.9. Restaurante/cafetería y atención en el mismo.

El establecimiento contará con un restaurante/cafetería que dará servicio tanto a clientes del hotel como a usuarios en general. Será un restaurante/cafetería que tratará que el 70% de sus productos sean ecológicos, puesto que resulta complicado a la par de costoso conseguir el 100%. El desayuno a huéspedes del hotel será tipo *buffet* mientras que el almuerzo y cena serán a la carta. Los horarios para personas alojadas en el hotel son los siguientes:

Restaurante/cafetería	
Comida	Horario
Desayuno (tipo <i>buffet</i>)	De 7:00h a 10:00h
Almuerzo (a la carta)	De 12:00h a 15:00h
Cena (a la carta)	De 19:00h a 22:00h
El horario para el resto de clientes será de 10:00h de la mañana a 22:00h de la noche de domingo a jueves y de 10:00 h de la mañana a 23:00 h de la noche los viernes y sábados.	

Los horarios de comida para los usuarios del alojamiento serán flexibles ya que dispondrán de un margen de tres horas. La carta de restauración estará traducida en inglés, alemán y francés, además del español para una mejor comprensión por parte del turismo extranjero.

Como se ha visto en un apartado anterior dará trabajo a dos cocineros, tres ayudantes de cocina y cinco camareros en diferentes horarios, además del personal de limpieza que será el mismo del que dispone el resto de las instalaciones.

3.4.10. Servicio de habitaciones.

Las habitaciones contarán limpieza y recogida diario, así como la reposición de toallas y enseres de higiene personal. Los huéspedes dispondrán de servicio de lavandería.

Se podrá solicitar vía telefónica al restaurante y cualquier tipo de bebida o comida de los incluidos en la carta de restauración que estará disponible en las habitaciones.

3.4.11. Gestión medioambiental.

Como se ha visto a lo largo del trabajo se tendrá presente en el planteamiento del hotel un diseño pasivo que favorezca una correcta climatización sin tener que hacer uso de medios mecánicos, sólo cuando sea necesario, así como una filosofía ecológica. Por estos motivos se tendrá en cuenta la instalación de elementos generadores de energía renovable y el uso de elementos de bajo consumo energético, como luminarias de tipo *LED*. Se firmará un convenio con la empresa distribuidora de la energía eléctrica que garantice que la electricidad suministrada sea procedente cien por cien de instalaciones de energía renovable. Se tendrá presente el ahorro de agua mediante automatismos y aireadores que reduzcan el tiempo de salida de agua así como su caudal. Las aguas grises serán tratadas y reutilizadas en los tanques de los inodoros y utilizadas en el riego de los jardines. Se separará y reciclará los residuos generados por el hotel, siendo tratados los residuos orgánicos para su transformación en compost y utilizados posteriormente en el abono de las zonas verdes. Todo ello hará posible un establecimiento comprometido con el cambio climático y amable con el medio ambiente.

3.4.12. Seguridad al cliente.

Valleseco es un municipio pequeño y con poca población, en general un pueblo tranquilo y seguro. No obstante, el hotel contará con sistemas de alarmas y cierre de las puertas en horario nocturno. En el interior de cada habitación habrá una caja fuerte donde el cliente pueda guardar sus enseres y objetos de valor.

Se tendrá presente en el diseño del hotel lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en sus Documentos Básicos referidos a Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y Seguridad en caso de incendio (DB SI).

Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

"1. En los hoteles de más de diez habitaciones, detección automática de incendios en todas las dependencias (habitaciones, almacenes, cocina y locales similares) conectada a una sirena que dé la alarma con un nivel de ruido de 60 dBA como mínimo.

2. Extintores de clase y eficacia 21-A-113B distribuidos a razón de uno por cada 150m² de superficie, o fracción de esa superficie, o uno cada 25m de recorrido horizontal. En el caso que el inmueble se desarrolle en más de una planta se mantendrá este criterio para cada una de ellas.

3. BIE s de 25mm de diámetro cuando la capacidad del hotel sea superior a diez habitaciones y las mismas estén distribuidas en pasillo cerrado.

4. En los hoteles de más de diez habitaciones y en cada una de ellas, situado en un punto siempre visible, plano reducido de la planta a que corresponda la misma. En él se indicará claramente el camino a seguir para la más rápida evacuación o salida al exterior, así como la situación de las señales de alarma, de los dispositivos de extinción y las consignas precisas que los clientes deberán seguir en caso de incendio. Dichas consignas deberán estar redactadas, como mínimo, en castellano, inglés y alemán.⁵⁶"

3.4.13. Marketing.

El establecimiento ecológico se llamará Hotel Rural VallesEco el cual hace referencia no solo al nombre del municipio en el que se ubica sino a su carácter ecológico.

Se promocionará a través de la Oficina de Información Turística del municipio, por internet mediante la creación de su página *web*, redes sociales (*Facebook*, *Instagram*, *Twitter*...) y a través de cartelera que haga alusión al mismo.

⁵⁶ Requisitos de seguridad y protección contra incendios para hoteles rurales en el Decreto 39/2000, de 15 de marzo, por el que se modifica el anexo I, letra c, apartado g), del Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

4 Conclusión

Para finalizar se puede decir que el trabajo se ha estructurado en torno a tres puntos fundamentales; historia y descripción del municipio, el edificio y su propuesta y la gestión hotelera del mismo.

Esta propuesta, consensuada tanto con el ayuntamiento de Valleseco como con los propietarios de los inmuebles, nace con el objetivo de recuperar dos edificaciones que forman parte del paisaje urbano y arquitectura de la calle principal del municipio; uno de ellos emblemático tanto por su tamaño, arquitectura e historia, ya que durante treinta y nueve años fue consistorio de la esta localidad de las medianías de Gran Canaria.

Se plantea un uso hotelero, pues actualmente y cada vez más existe en el término municipal una demanda real de personas, tanto de la isla como de fuera, que solicitan alojamiento en la comarca centro-norte de la isla, y que no existe o la oferta es escasa.

El establecimiento que se plantea alberga quince unidades alojativas, además de servicios tales como piscinas, zonas de esparcimiento, huertos ecológicos o restaurante. Será un revulsivo para Valleseco pues generará tanto de manera directa como indirecta una economía que hará que muchos vecinos encuentren trabajo en la localidad y no se vean obligados a abandonar el municipio.

El hotel rural ecológico "VallesEco" atenderá en todo momento la salud de sus clientes mediante su filosofía ecológica, el cuidado y respeto hacia el medio ambiente, consumiendo productos ecológicos cultivados y producidos en el municipio, ayudando a su vez a agricultores y ganaderos, así como a los pequeños comercios o industrias existentes en el pueblo o que se instalen en un futuro.

Bibliografía

ALEMÁN, Adrián y RODRÍGUEZ, Roberto (1991), *Arquitectura Popular Canaria*, Viceconsejería de Cultura y Deporte, Gobierno de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.

ALEMÁN VALLS, Santiago (2015), *Arquitectura tradicional de Canarias. Un recorrido a través del dibujo*, Ediciones Remotas, Arrecife.

AZNAR VALLEJO, Eduardo (2009), *La integración de las Islas Canarias en la Corona de Castilla (1478-1526): aspectos administrativos, sociales y económicos*, Ediciones Idea, San Cruz de Tenerife.

BARDÓN, Elena (1987), "El turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas". *Estudios Turísticos*, Nº 94, pp. 63-76.

BOTE, Venancio (1992), *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local*. Editorial Popular. Madrid.

BROTO COMERMA, Carles (2014), *Hoteles, arquitectura y diseño*, Editorial Links, Barcelona.

CAMACHO Y PÉREZ GALDÓS, Guillermo (1961), "El cultivo de la caña de azúcar y la industria azucarera en Gran Canaria (1540-1535)", *Anuario de Estudios Atlánticos*, Nº7, Las Palmas de Gran Canaria, pp. 11-70.

CROSBY, Arturo (2009), *Re-inventando el Turismo Rural, gestión y desarrollo*, Laertes Editorial, Barcelona.

CRUZADO TAPIA, José Manuel (2007), *Ermita e Iglesia en Valleseco*, Linca SL, Las Palmas de Gran Canaria.

DÍAZ RODRÍGUEZ, Juan Manuel (1988), *Molinos de agua en Gran Canaria*, Caja Insular de Ahorros, Las Palmas de Gran Canaria.

GALANTE GÓMEZ, Francisco (1989), *El ideal clásico. Arquitectura canaria*, Editora Regional Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

GALLEGO, Jesús Felipe (2002), *Gestión de hoteles: una nueva visión*, Ediciones Paraninfo, Madrid.

JIMÉNEZ SÁNCHEZ, Sebastián (1940), *Primeras repartimientos de tierras y aguas en Gran Canaria*, Talleres tipográficos de Falange, Las Palmas de Gran Canaria.

LOBO CABRERA, Manuel (2012), *La Conquista de Gran Canaria (1478-1483)*, Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

LÓPEZ GARCÍA, Juan Sebastián (1988), "Canarias hacia un sistema urbano, siglos XV y XVI", *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, Nº77, pp. 3-8.

LÓPEZ GARCÍA, Juan Sebastián (2016), "*Proceso histórico de Firgas (Gran Canaria): territorio y arquitectura, siglos XV-XX*", *Revista de historia canaria*, Nº198, pp. 101-120.

MINGUET, Josep María y MIRA, Oscar (2009), *Small Hotels & Rural Hotels*, Editorial Monsa, Barcelona.

REYES NARANJO, Domingo (2009), *Valleseco. Tierra adentro*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria.

RODRÍGUEZ DÍAZ DE QUINTANA, Miguel (1981), *Apuntes históricos de la Villa de Valleseco*, J.M. Alzola, Las Palmas de Gran Canaria.

RODRÍGUEZ DÍAZ DE QUINTANA, Miguel (1978), *Los arquitectos del siglo XIX*, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.

RONQUILLO RUBIO, Manuela y AZNAR VALLEJO, Eduardo (1998), *Repartimientos de Gran Canaria*, Museo Canario, Las Palmas de Gran Canaria.

SÁNCHEZ GRIMÓN, Nicolás (2007), *Valleseco. Crónicas de un siglo*, Anroart Ediciones, Las Palmas de Gran Canaria.

SÁNCHEZ SANTANA, José Gabino (2016), *Valleseco en mis tiempos*, Gráficas Atlanta, Las Palmas de Gran Canaria.

SANTANA, Santiago (1991), *Arquitectura Rural Gran Canaria*, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Las Palmas, Las Palmas de Gran Canaria.

SOLSONA M, Javier (2000), "*Calidad en la gestión de alojamientos turísticos rurales*", *Gestión Turística*, Nº 5, pp. 65-89.

SUÁREZ GRIMÓN, Vicente (1992), *Teror y la separación de Valleseco. 150 aniversario*, Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, Las Palmas de Gran Canaria.

Legislación consultada

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Código Técnico de la Edificación (CTE).

Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural (modificado por el Decreto 39/2000 de 15 de marzo).

Decreto 117/06, de 1 de agosto, de habitabilidad.

Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal de Valleseco.

Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial de Valleseco.

Fuentes documentales visitadas

Archivo Municipal de Valleseco.

Archivo Municipal de Teror.

Archivo Histórico Provincial "Joaquín Blanco".

Archivo General Insular "Luis Montalvo Lobo".

Archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria.

Anexos

Anexo 1: Antecedentes

Hotel Villa de Agüimes



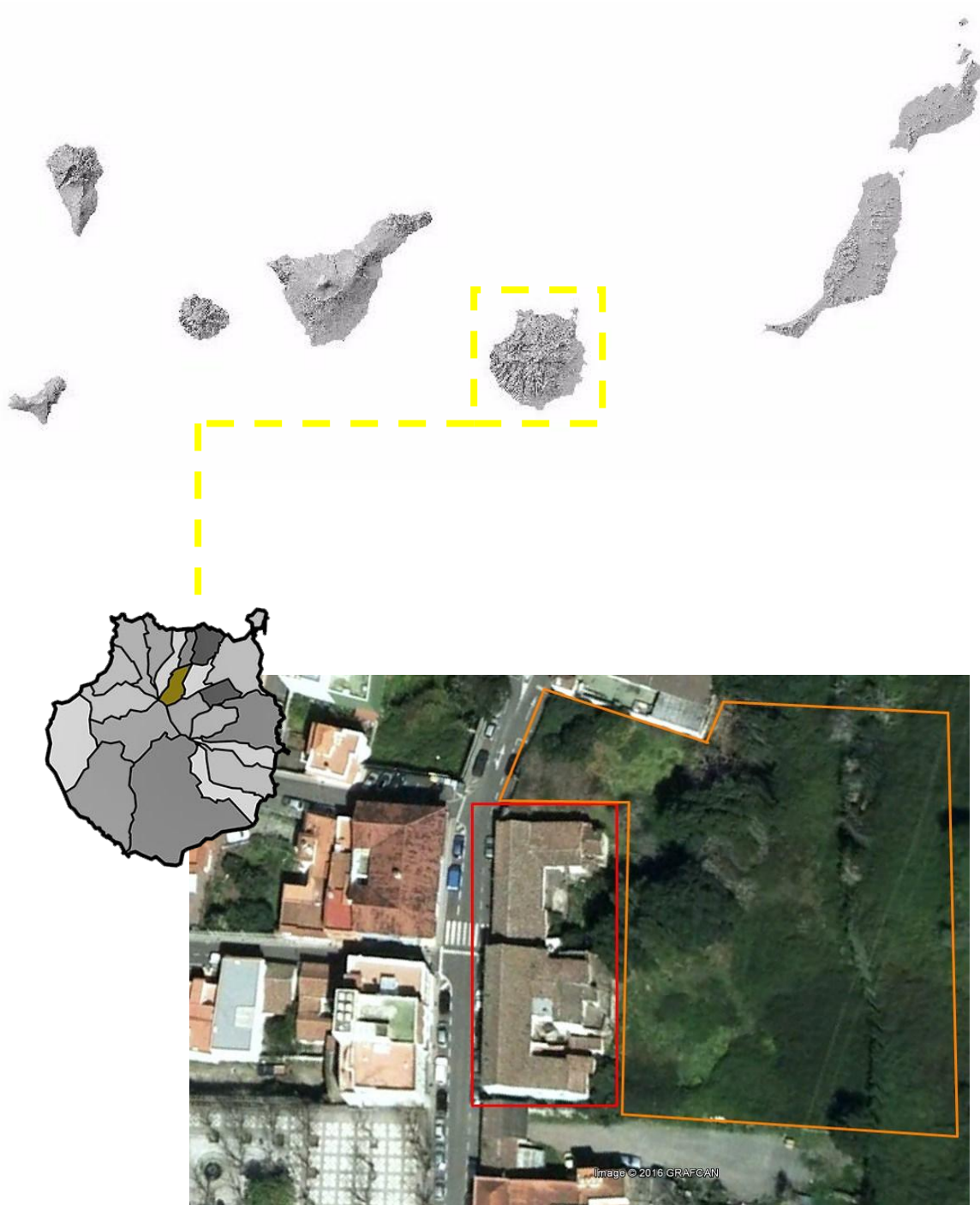
Fuente: Elaboración propia

Hotel en Gáldar



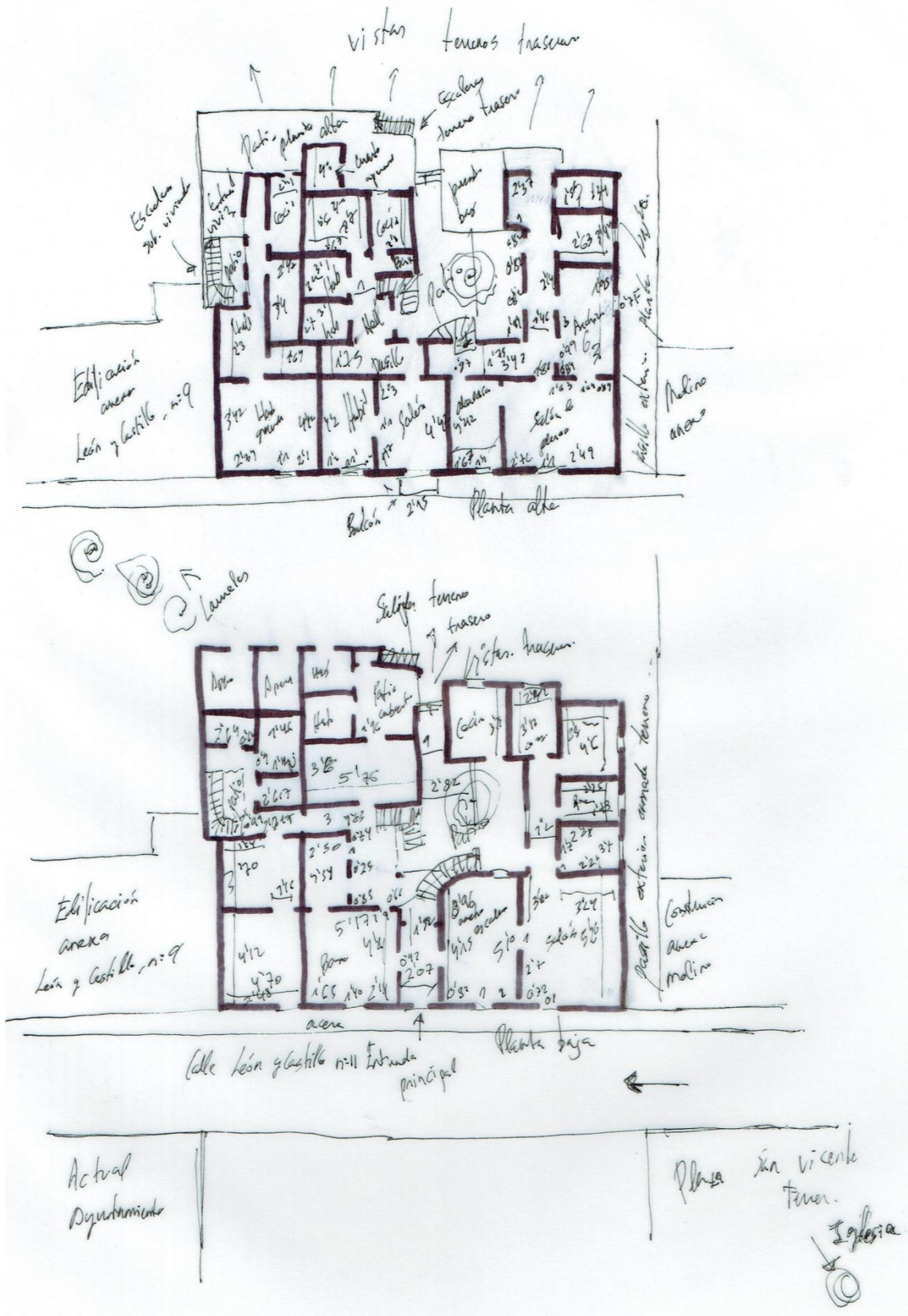
Fuente: La Provincia

Anexo 2: Ubicación

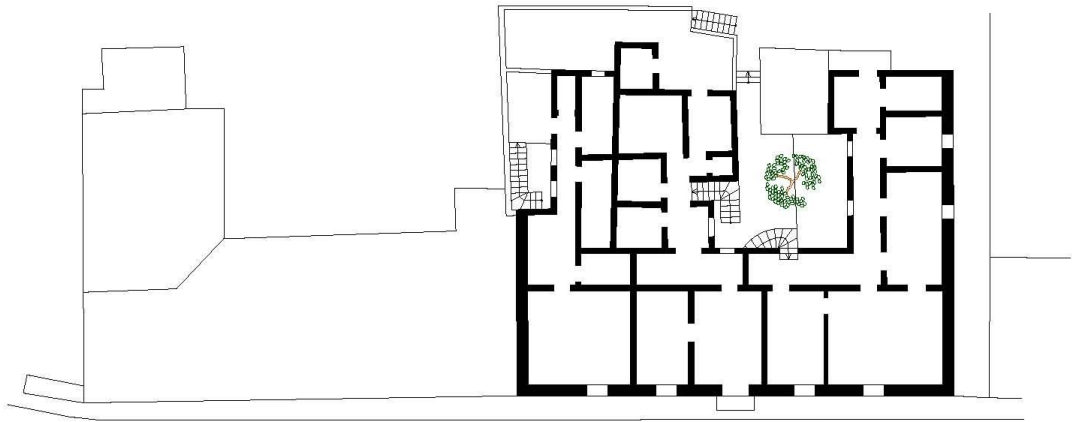


Valleseco. Gran Canaria

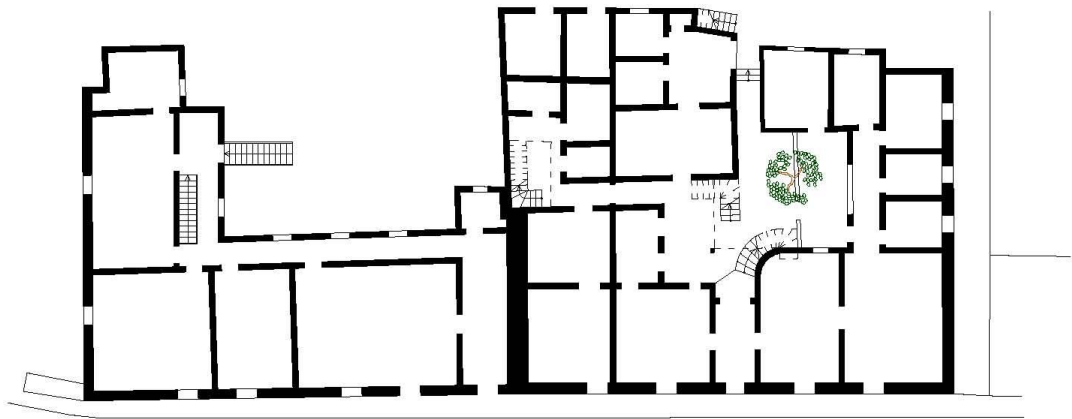
Anexo 3: Toma de datos



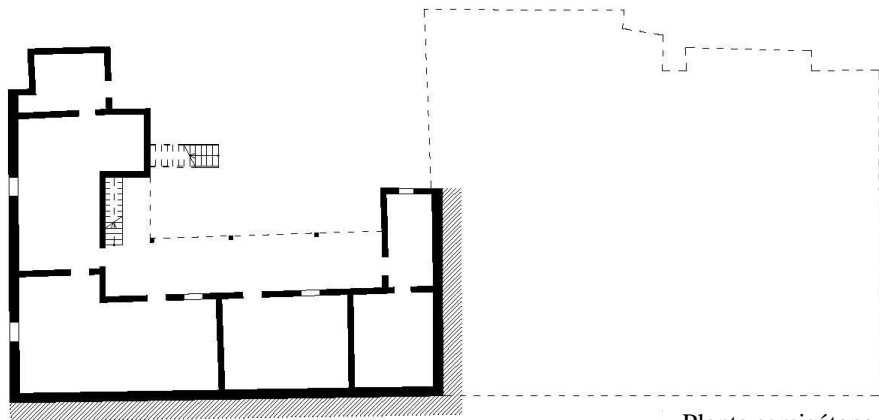
Anexo 4: Levantamiento actual de los edificios



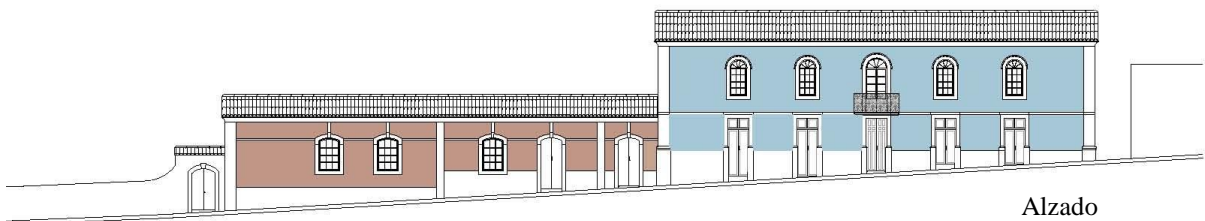
Planta alta



Planta baja

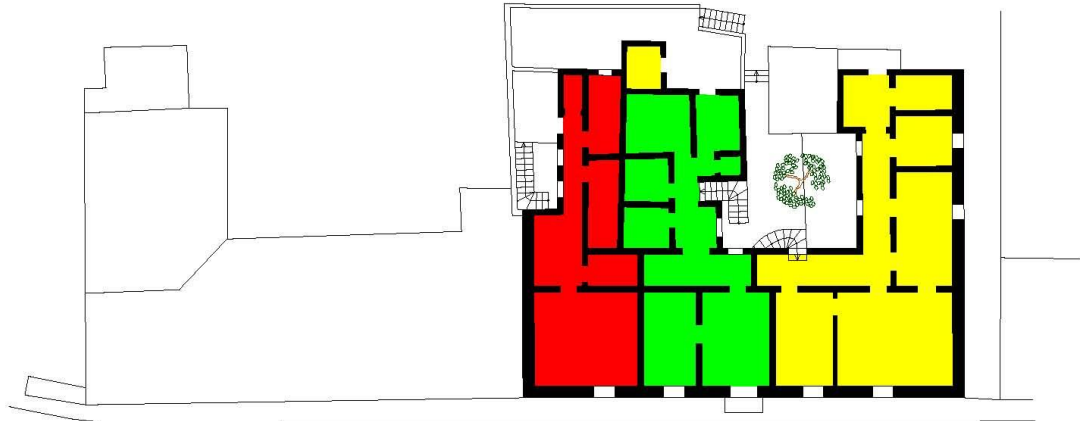


Planta semisótano

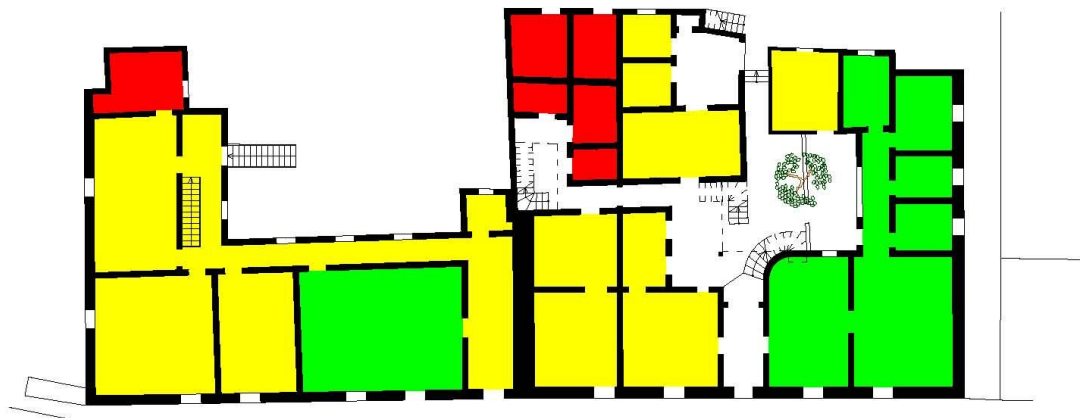


Alzado

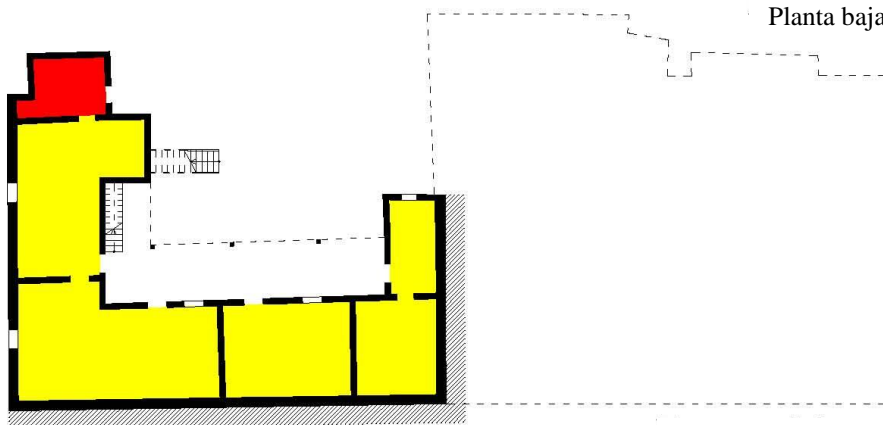
Anexo 5: Estado de conservación



Planta alta



Planta baja



Planta semisótano

- Buen estado
- Estado de semi abandono
- Estado de abandono e inaccesibilidad

Anexo 6: Fotografías antiguas



Calle Real (hoy calle León y Castillo. Año 1931

Fuente: Programa de Fiestas de Nuestra Señora de la Encarnación 2016



Construcción de la Iglesia San Vicente Ferrer. Al fondo el edificio del antiguo ayuntamiento. Año 1887.

Fuente: FEDAC.



Calle León y Castillo. Año 1956. Fuente: Programa de Fiesta de Nuestra Señora de la Encarnación 2010



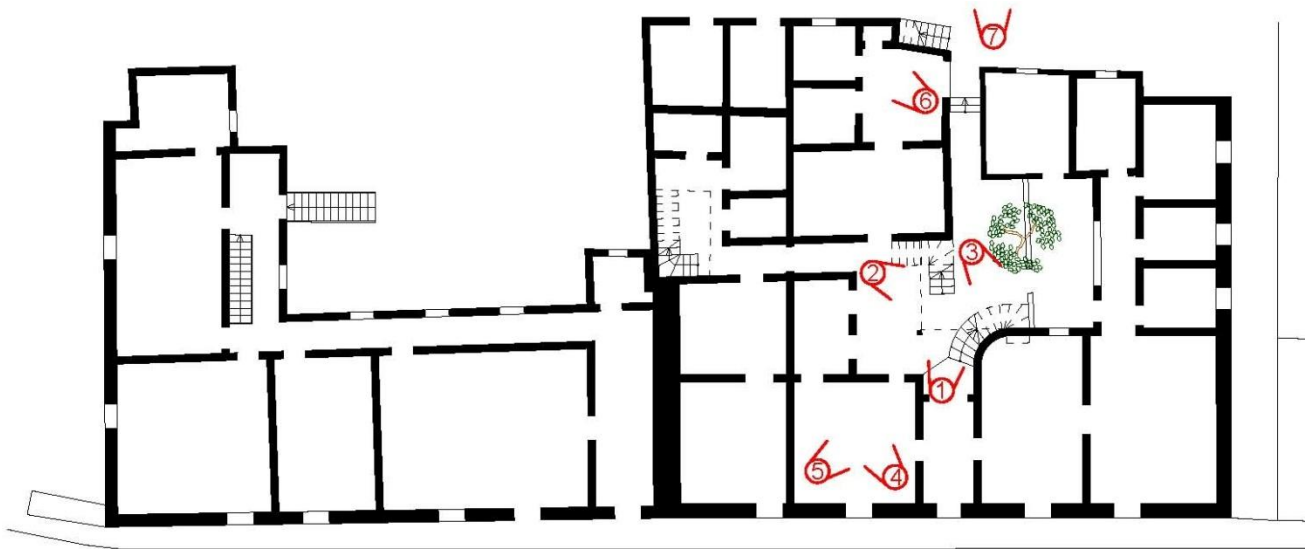
Edificio del antiguo ayuntamiento. Año 1976

Fuente: FEDAC



Festividad del Corpus Christi delante de los edificios estudiados. Año 1967. Fuente: Programa de Fiesta de Nuestra Señora de la Encarnación 2016

Anexo 7: Recorrido fotográfico



Planta baja. Elaboración propia



1



2



3



4



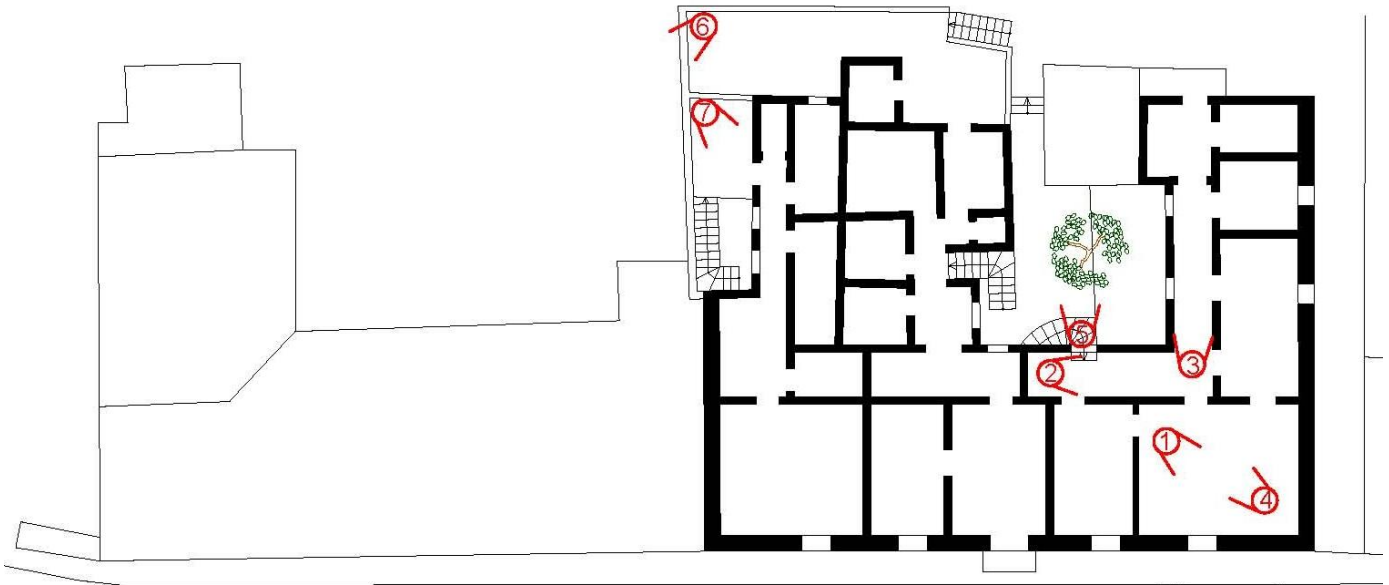
5



6

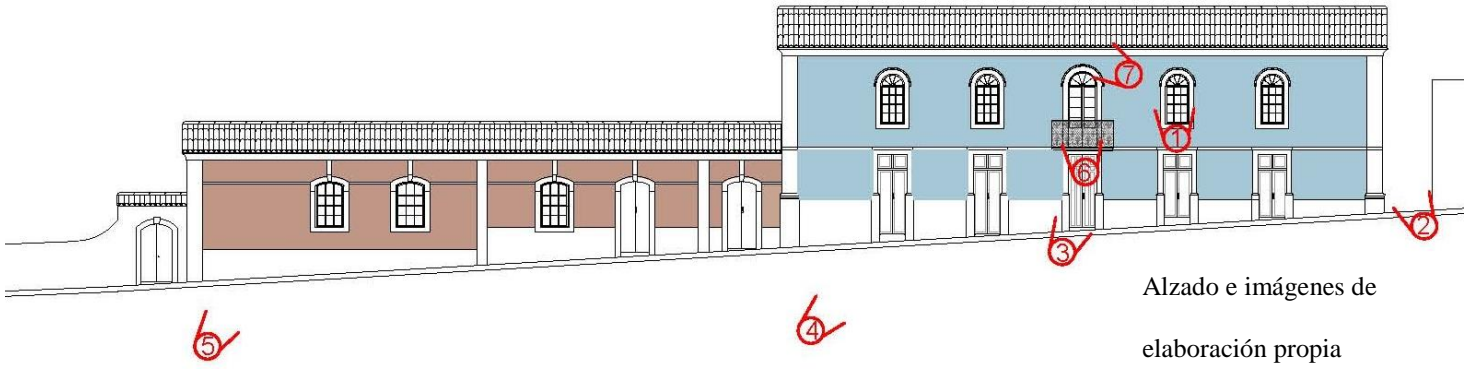


7



Planta alta. Elaboración propia

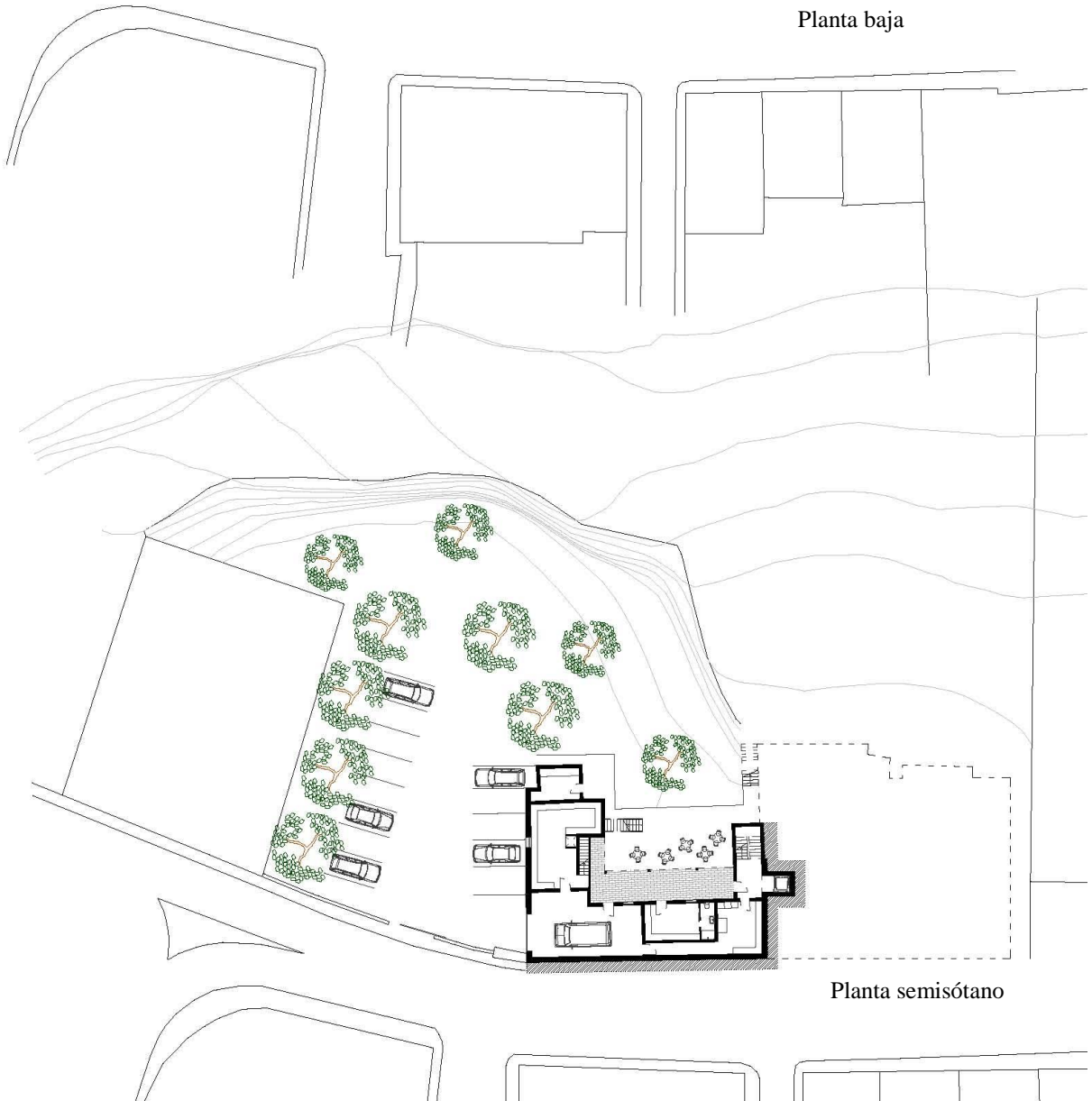




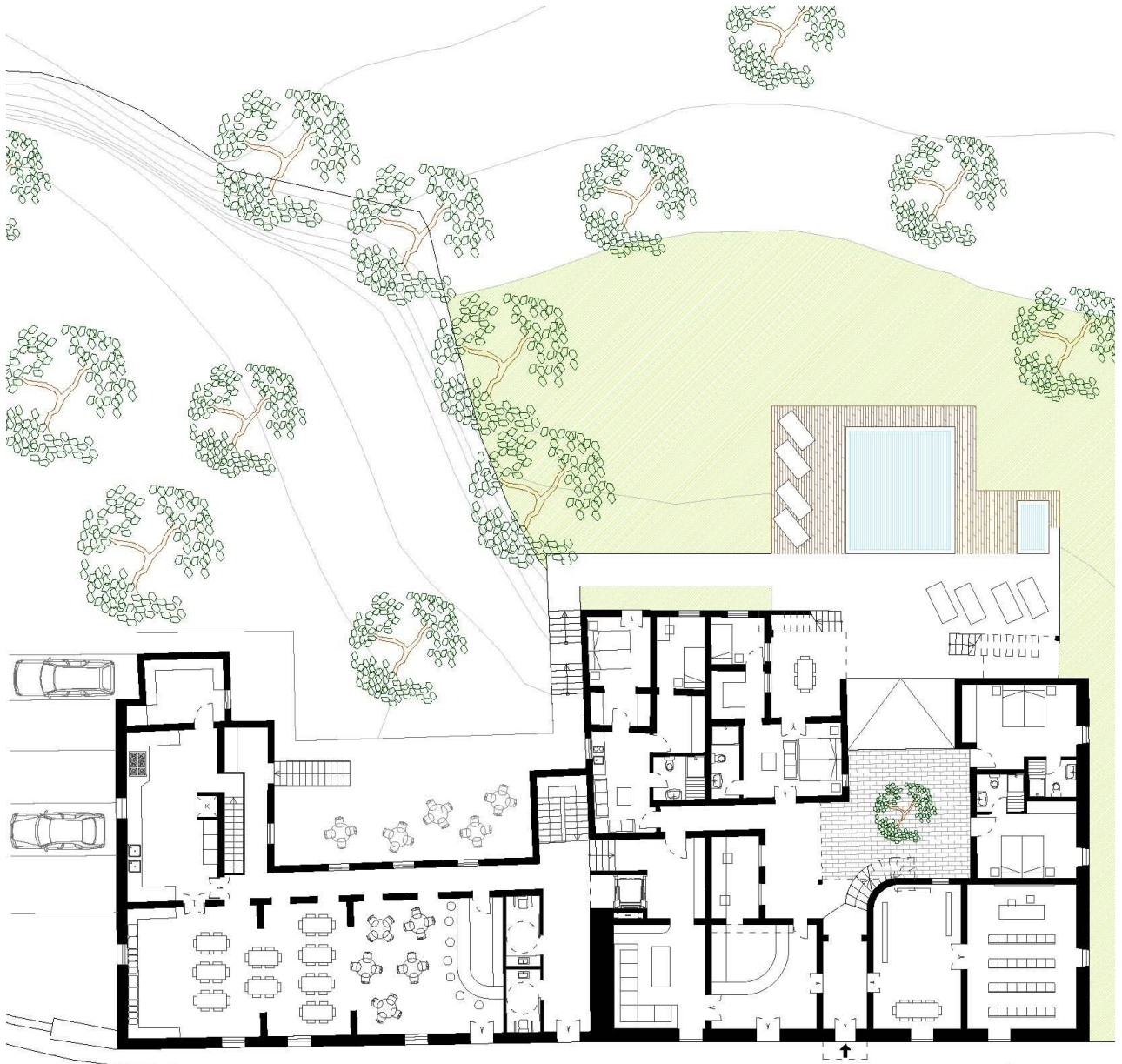
Anexo 8: Propuesta arquitectónica



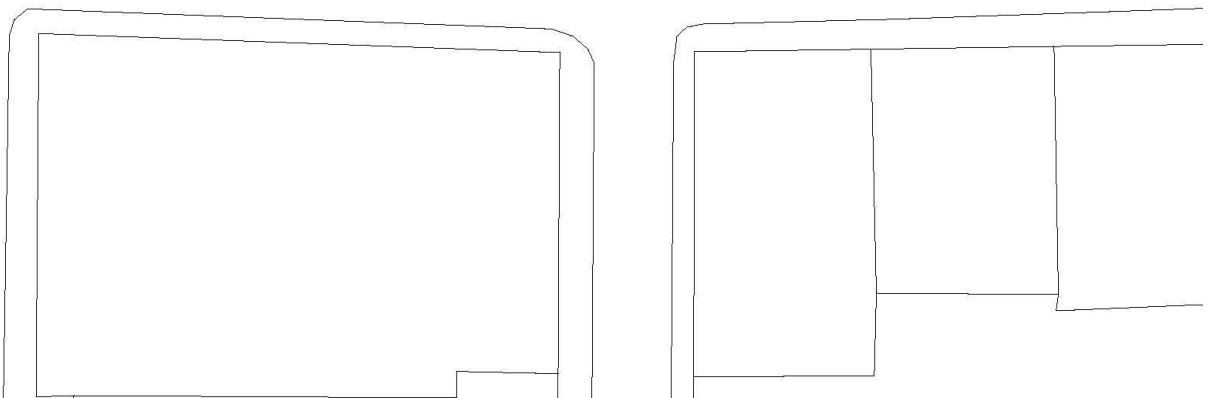
Planta baja



Planta semisótano

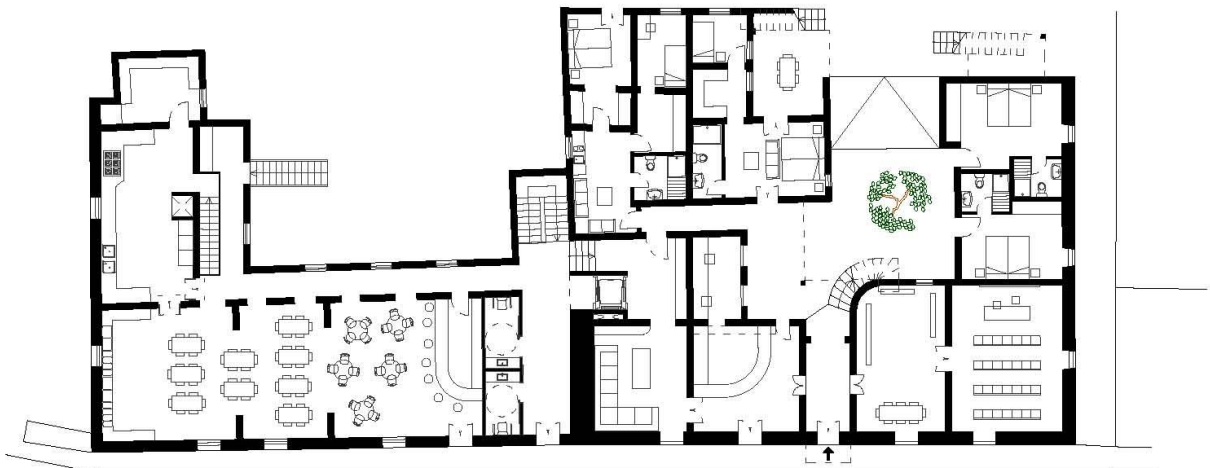


Planta baja

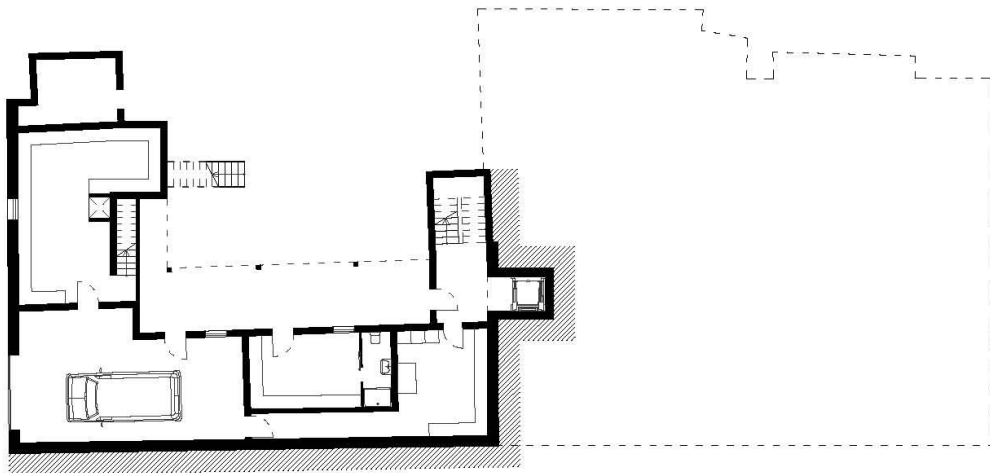




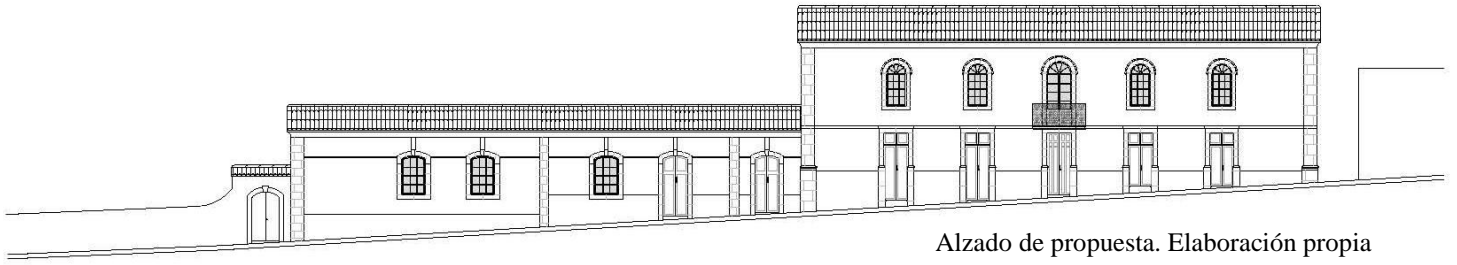
Planta alta



Planta baja



Planta semisótano



Alzado de propuesta. Elaboración propia



Renders y fottomontajes. Elaboración propia.

Anexo 9: Valoración

Para calcular el valor de reposición del edificio se ha realizado mediante la siguiente fórmula (revisado con el profesor D. Francisco Ortega Andrade):

$$V = (K_1 \cdot R_A + K_2 \cdot R_N) H - V_o$$

Donde:

K_1 : Pondera el valor artístico (mayoración)

R_A : Valor de la reposición de la construcción artística

K_2 : Descapitalización por deterioro (minoración)

R_N : Valor de reposición de la obra no artística

H: Aspectos artísticos no contemplados

V_o : Valor de las obras de reparación (consolidación, restauración, rehabilitación...)

A dicha fórmula se le sumara S (valor del suelo) para tener el valor intrínseco de la edificación.

R_N . Comenzaremos el ejercicio calculando el **valor de reposición de la construcción no artística.**

Los precios que se dan a cada unidad de construcción están extraídos del CIEC (Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias) y se corresponden con los precios actuales de la construcción en Canarias.

-Capítulo 1. Cimentación-

Zapata corrida de hormigón ciclópeo sin encofrados.

$$114'49\text{€/m}^3 \times 98'40\text{m}^3 = \underline{11.265'82 \text{€}}$$

-Capítulo 2. Muros de mampostería-

Muros de mampostería ordinaria de piedra basáltica colocada con mortero, incluye encalado a ambas caras.

Fachada principal: $110'40\text{m}^3$

Fachada trasera: $110'40\text{m}^3$

Fachada lateral derecha: 60m^3

Fachada lateral izquierda: 60m^3

$358'79\text{€/m}^3 \times 340'80\text{m}^3 = \underline{122.275'63\text{€}}$

-Capítulo 3. Muros de ladrillos exteriores-

Fábrica de ladrillo macizo de 9cm de espesor colocados con mortero de cemento

$46'90\text{€/m}^2 \times 752\text{m}^2 = \underline{35.268'80\text{€}}$

-Capítulo 4. Tabiquería-

Fábrica de ladrillo macizo de 9cm de espesor colocados con mortero de cemento

Planta baja: 476m^2 de tabiquería.

Planta alta: 413m^2 de tabiquería.

$46'90\text{€/m}^2 \times 889\text{m}^2 = \underline{41.694'10\text{€}}$

-Capítulo 5. Solera planta baja-

Solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 20cm de espesor

$44'33\text{m}^2 \times 450'29\text{€/m}^2 = \underline{19.961'36\text{€}}$

-Capítulo 6. Forjado planta primera-

Losa de hormigón armado HA-25/B/20/I 100kg/m^3 B500S

$751'59\text{m}^3 \times 92'62\text{m}^3 = \underline{69.612'27\text{€}}$

-Capítulo 7. Cubiertas-

Techumbre de madera machihembrada, incluyendo par e hilera y cumbrera de tea.

$$132'39€/m^2 \times 400m^2 = 52.956€$$

Cubierta de teja canaria cerámica curva colocada sobre paramento preparado; descrito anteriormente.

$$84'16€/m^2 \times 400m^2 = 33.664€$$

Total capítulo cubiertas: 86.620€

-Capítulo 8. Escaleras-

Losas de escalera de hormigón armado HA-25/B/20/IIa acero B500S incluye peldañado.

$$798'21€/m^3 \times 3'01m^3 = \underline{2.402'61€}$$

-Capítulo 9. Pavimento-

Pavimento de hormigón hidráulico

$$97'30€/m^2 \times 729m^2 = 70.931'70€$$

Rodapiés de hormigón hidráulico

$$15'34€/m \times 958m = 14.695'72€$$

Total capítulo pavimento: 85.627'42€

Total R_N : 474.728'01€

K₂: Descapitalización por deterioro (minoración). Le asigno el valor 0'8.

K₂: 0'8

R_A. Valor de la reposición de la construcción artística.

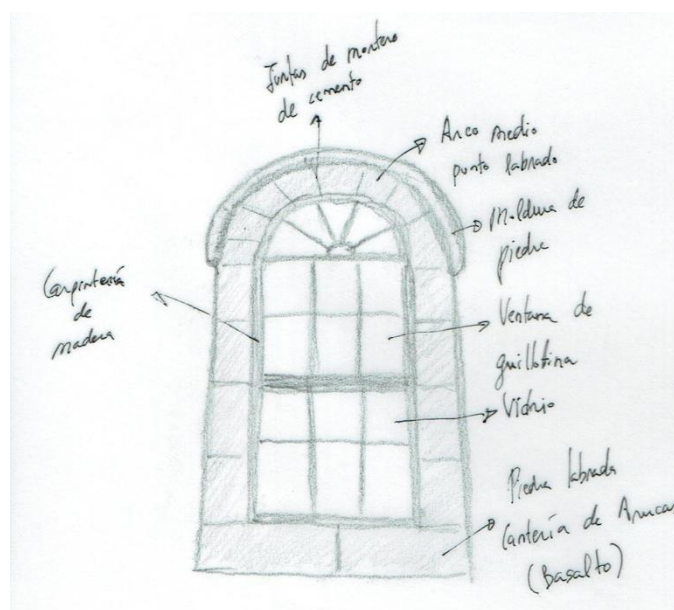
Para calcular el valor R_A se tendrá en cuenta el valor de los elementos que dan al edificio un valor artístico; esto es, las ventanas de madera de la planta alta, la barandilla del balcón, la piedra tallada de la cantería de Arucas y los muebles de madera vinculados a la tienda.

-Ventanas de madera-

Total 5 ventanas: 4.781,5€

Total 5 precercos: 422.5€

Total ventanas: 5.204€



-Barandilla de acero-

Acero: $2'52€/kg \times 340kg = 856'8 €$

Trabajo de fundición y forja: $250h \times 20€/h = 5.000€$

Total barandilla: 5.856'8€



-Piedra labrada de la Cantería de Arucas-

Piedra basáltica de la Cantería de Arucas. Marcos de ventanas y puertas, zócalo y cornisa.

Precio de marco de ventana y zócalo: 3.200€

Total 5 marcos de ventanas y zócalo: 16.000€

Precio marco de puertas: 2.500€

Total 5 marcos de puertas: 12.500€

Cornisa de piedra: 53€/m x 23m = 1.219€

Total piedra labrada: 29.719€



-Muebles de madera vinculados al edificio-

Muebles (estanterías y mostrador) de madera vinculados a la tienda de "aceite y vinagre", conocida popularmente en el municipio como la "tienda de las aceitunas" o la "tienda de Emilio el de las aceitunas".

Valor muebles de madera: 5.250€



Total R_A : 46.029'8€

K₁: 1'4 **K₁**: Pondera el valor artístico (mayoración). Le asigno el valor 1'4.

H (aspectos históricos no contemplados): **1'05**. Por el valor histórico que tuvo como Ayuntamiento durante 40 años y porque en su interior se tomaron muchas de las decisiones que hacen que conozcamos Valleseco como se conoce hoy día.

V_o: Valor de las obras de reparación (consolidación, restauración, rehabilitación...): **3.200€**. Cantidad económica necesaria para mantener el edificio en buenas condiciones; se contempla la limpieza de vegetación de la cubierta y el pintado de fachada.

$$V = (K_1 \cdot R_A + K_2 \cdot R_N) H - V_o$$

$$V = (1'4 \cdot 46.029'8 + 0'8 \cdot 474.728'01) 1'05 - 3.200 = 463.235'33€$$

Valor de Reposición: 463.235'33€

S= Valor del suelo

Precio del suelo por metro cuadrado del suelo urbano en Valleseco = 420€/m²

456m² x 420€/m² = 191.520€. Lo cual supone un 29'25% del valor total o valor intrínseco.

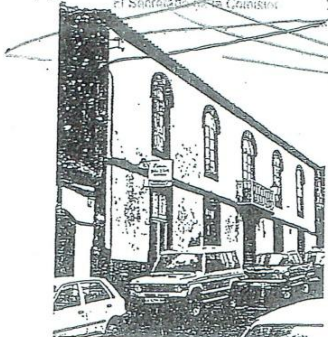

$$\text{Valor intrínseco: } 463.235'33€ + 191.520€ = 654.755'33€$$

Valor total o intrínseco: 654.755'33€

Anexo 10: Catálogo de elementos de interés patrimonial de Valleseco

128

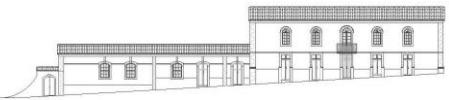
CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES PATRIMONIAL DE VALLESECO

ELEMENTO		Nº7
Identificación fotográfica		

CARACTERISTICAS	
Dirección-Referencia Catastral	Cf. León y Castillo, 11. 38282-04
Propiedad- Uso Actual	Residencial y Comercio abandonado
Superficie Parcela	544 m ²
Altura de la Edificación Existente	2 Plantas
Tipo Edificatorio- Estado de Conservación	Edificación entremedianeras formada por un cuerpo principal y dos alas laterales. Pasaje lateral de acceso a la parte posterior Bueno
Fachada-Estilo	Lisa con cinco huecos rectangulares en planta baja y cinco huecos con dintel curvo en planta superior, balcón y cubierta a dos aguas. Ecléctico
Sistema Constructivo-Estructural	Muros de carga, pares y nudos en cubierta, carpintería de madera y tejas árabes

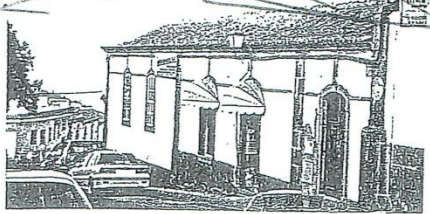

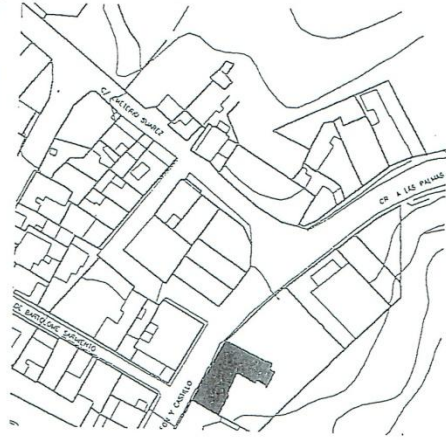
CATALOGACION	
Valoración	Grado de Protección
La composición de la fachada contribuye al carácter de su entorno. Conserva cubierta y otros elementos tipológicos tradicionales.	ESTRUCTURAL
Intervenciones permitidas	Elementos Singulares
	Destacan el encintado de los huecos de fachada, la carpintería de madera y el remate de cantería.

26-05-99
29 Marzo 1999



CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES PATRIMONIAL DE VALLESECO

127

<p>ELEMENTO</p> <p>Identificación fotográfica</p> <p>La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.</p> <p>Las Palmas de G.C. 2001. 2</p> <p>El Secretario de la Comisión</p>  	<p>Emplazamiento</p> <p>Nº6</p> 
---	---

CARACTERÍSTICAS	
Dirección-Referencia Catastral	C/ León y Castillo, 7.
38282-03	
Propiedad- Uso Actual	Comercio
Superficie Parcela	1.281 m2
Altura de la Edificación Existente	1 Planta
Tipo Edificatorio- Estado de Conservación	Edificación adosada con planta en forma de "L", con gran jardín en el interior de la finca. Bueno
Fachada-Estilo	Lisa con cinco huecos enmarcados con un encintado de piedra y dintel curvo Tradicional
Sistema Constructivo-Estructural	Muros de carga, pares y nudos en cubierta, carpintería de madera y tejas árabes.

CATALOGACION	
Valoración	Grado de Protección
La composición de la fachada contribuye al carácter de su entorno. Conserva cubierta y otros elementos tipológicos tradicionales.	ESTRUCTURAL
Intervenciones permitidas	Elementos Singulares
	Destacan los remates y el recercado de los huecos de cantería.

26-03-99

29 Mayo 1999