

GUIÓN TÉCNICO

PROYECTO *REVIVE*

ÍNDICE

I- OBJETIVOS

II- CONDICIONES

III- TRAMITACIÓN DEL PROCESO

A) Procedimiento del concurso

B) Licencia de Obra

IV- PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE INVERSIÓN

V- INSTRUMENTOS DE APOYO FINANCIERO

VI- ANEXOS

I OBJETIVOS

El Gobierno, en una iniciativa conjunta de los Ministerios de Economía, Cultura y Hacienda, puso en marcha el **proyecto *REVIVE*** con el objetivo de promover la recalificación y posterior aprovechamiento turístico de un conjunto de inmuebles del Estado con valor arquitectónico, patrimonial, histórico y cultural que no están siendo debidamente disfrutados por la comunidad en la que se encuentran y, en algunos casos, se encuentran en avanzado estado de deterioro.

Se pretende así, llevar a cabo la valorización y recuperación de ese patrimonio público, misión del Estado en el ámbito de los inmuebles de su dominio público y privado, conservándose los valores y condiciones que determinaron la potestad de esos bienes, pero encontrando mecanismos ejecutables para continuar los objetivos de valoración y recuperación arriba mencionados.

Siendo así, el modelo base que se prevé en el **proyecto REVIVE** pasa por la recuperación de esos inmuebles a través de la realización de inversiones privadas, haciéndolos aptos para la asignación a una actividad económica, particularmente en las áreas de la hostelería, restauración, actividades culturales u otras formas de animación y comercio, alcanzando así, condiciones para la valorización y recuperación de los inmuebles y también contribuyendo al desarrollo económico y social de las regiones donde se localizan esos mismos inmuebles.

II CONDICIONES

Modo de selección de los inmuebles

Se pretende así, con esta iniciativa, promover y agilizar procesos hacia la rentabilización y preservación de patrimonio público de elevado valor patrimonial, cultural e histórico, presente en todo el territorio nacional, que se encuentra desocupado y su transformación en un activo económico, a favor del país y, en particular, de las comunidades de las regiones afectadas.

En este sentido, la selección de los inmuebles que integran REVIVE está hecha por el equipo técnico que gestiona el Proyecto, que integra la Dirección General del Tesoro y Hacienda, la Dirección General del Patrimonio Cultural y Turismo de Portugal, I.P. y consensuadas con los municipios donde se localizan los inmuebles.

Modelo de explotación

Los inmuebles incluidos en el **Proyecto REVIVE** serán valorizados y recuperados en total sintonía con el cuadro legal en vigor, referente al régimen del patrimonio inmobiliario público.

El régimen jurídico del patrimonio inmobiliario público se guía por objetivos de eficiencia y racionalización de los recursos públicos y de su adecuación a la actual organización del Estado, previniendo mecanismos de gestión de ese patrimonio inmobiliario que salvaguarde la naturaleza pública del mismo, tanto en lo que concierne a los inmuebles del dominio público, así como en los inmuebles de propiedad privada (cuya disposición sería posible en los términos generales).

Los inmuebles objeto del **Proyecto REVIVE** (incluso aquellos que formen parte de la propiedad privada del Estado o que sean propiedad de Municipios) no estarán disponibles, utilizándose otras formas de explotación que se explican mejor más adelante, pero que salvaguardan la propiedad pública de los mismos.

De hecho, el mecanismo de atribución a los privados que realizarán la inversión y explotar la actividad económica será del régimen de concesión para los inmuebles de propiedad privada del Estado o de atribución del derecho de superficie para los inmuebles de propiedad privada del Estado o propiedad de Municipios, durante un

periodo prolongado (al menos 30 años), a fin de permitir rentabilizar la inversión realizada y durante el cual se deberá asegurar su explotación, así como la respectiva conservación y mantenimiento. En casos especiales también se podrá utilizar la cesión de explotación, mecanismo que también salvaguarda la propiedad pública de los inmuebles.

Los citados mecanismos tienen total encuadramiento en el actual régimen legal aplicable al patrimonio inmobiliario público, de rentabilización con salvaguarda de propiedad pública de los inmuebles, acompañamiento público de la recuperación de los inmuebles y utilización de figuras jurídicas eficaces para la valorización y recuperación de ese patrimonio, alcanzándose así una efectiva y ejecutable recuperación de los inmuebles.

Por otro lado, la otorgación a las entidades privadas de los contratos de concesión (para los inmuebles del dominio público) o contrato de atribución del derecho de superficie (para inmuebles del dominio privado o propiedad de los Municipios) será siempre precedida de procedimientos concursales, en virtud del citado Decreto Ley nº 280/2007, garanticen la transparencia, competencia y publicidad de los mismos.

Equipo Técnico

En consonancia con lo señalado anteriormente, es importante observar que la valorización y recuperación del patrimonio público objeto del **Proyecto REVIVE**, será supervisada y dirigida por un equipo multidisciplinario y ampliado, que engloba las varias valencias del Estado y demás Personas Colectivas Públicas con responsabilidad sobre el patrimonio público, designadamente:

- Turismo de Portugal, I.P;
- Direção- Geral do Tesouro e Finanças (DGTF);
- Direção- Geral do Património Cultural (DGPC).

Puntualmente, cuando las características, el contexto patrimonial o el estatuto de propiedad privada de los inmuebles lo justifiquen, el equipo técnico se integrará con representantes de organismos de otros sectores del Estado, a saber, Defensa, Ambiente, Justicia, Administración Interna o Agricultura.

Cada una de estas entidades nombrará representantes para el equipo de gestión del **Proyecto REVIVE**, que dirigirán así la dirección del procedimiento, con los Municipios y así asegurar la presencia en los jurados de procedimientos de licitación para llevar a cabo la elección de los co-contratantes privados.

La DGTF, en lo que depende de ella y conjuntamente con las demás entidades, también ofrece todo el apoyo técnico que se considere pertinente en el ámbito de sus atribuciones legales en materia de gestión del patrimonio del Estado.

La DGPC y las Direcciones Regionales de Cultura siguen el desarrollo del proyecto, definiendo los parámetros globales de la intervención en los inmuebles en función de la respectiva categoría de protección legal y, prestando todo el apoyo técnico necesario en el ámbito de sus atribuciones legales en materia de conservación y protección del patrimonio cultural.

Turismo de Portugal presta la asistencia técnica que se considere pertinente para la concretización de los objetivos de REVIVE, efectúa la divulgación de los procedimientos de concurso público a través de los medios de comunicación de que dispone y que sean adecuados para esta finalidad, participa activamente en la captación de inversores interesados en la explotación económica de los inmuebles y, encuadra en los instrumentos de apoyo financiero disponibles la inversión a realizar en la recalificación de los inmuebles, en los términos y condiciones definidos en los regímenes aplicables.

Por otro lado, el Proyecto tendrá siempre el compromiso y participación de los Municipios, para ser accionado por el equipo de gestión del **Proyecto REVIVE** por la localización de cada uno de los inmuebles a valorar, con el fin de asegurar una adecuada inserción en la economía regional, que también se hará en la sede del procedimiento del concurso y, posteriormente en la ejecución y desarrollo de la actividad económica para que el inmueble se destinará.

Constituye un pilar base del **Proyecto REVIVE** asegurar una adecuada recuperación del patrimonio, con respecto a los valores arquitectónicos, culturales y ambientales, lo que se garantizará a través de la cooperación de las estructuras públicas regionales competentes y de los varios representantes en el equipo de gestión.

De este modo, la existencia de áreas con usos preexistentes, como son espacios de visitas públicas, museos, zonas reservadas al culto, etc., serán totalmente salvaguardados, ya sea mediante la exclusión de esas áreas del objeto de los procedimientos de valorización patrimonial, ya sea mediante su inclusión en las áreas de valorización patrimonial, pero con especiales obligaciones de afectación, mantenimiento y conservación.

III TRAMITACIÓN DEL PROCESO

A) Procedimiento del concurso

Todos los inmuebles serán objeto de concurso público para selección de la entidad y del proyecto para desarrollar.

Antes del lanzamiento de los concursos, el equipo técnico asegura:

- La realización de estudios arquitectónicos y topográficos de los inmuebles;

- La regularización jurídico-registral de los inmuebles;
- La realización de estudios patrimoniales y arquitectónicos destinados a la definición de los parámetros globales de intervención en el patrimonio clasificado;
- La evaluación de los inmuebles.

Los procedimientos de los concursos a llevar a cabo en el ámbito del **Proyecto REVIVE**, son los resultantes de las previsiones legales constantes del régimen del patrimonio inmobiliario público, previsto en el Decreto Ley nº 280/2007, de 7 de agosto, anexo a este guión técnico (*Anexo 1*).

El tipo de procedimiento depende esencialmente del estatuto de pertenencia del inmueble.

Así:

1. **Inmuebles Públicos de Propiedad del Estado:** Concesión de explotación, para llevar a cabo mediante curso con calificación previa.
2. **Inmuebles Privados de Propiedad del Estado e Inmuebles propiedad de los Municipios:** Constitución de Derecho de Superficie, mediante procedimiento por negociación, con publicación de anuncio previo.
3. **Inmuebles Privados de Propiedad del Estado objeto de cesión de utilización a los Municipios:** Cesión de explotación, mediante procedimiento de concurso público.

Las principales características de los procedimientos de los concursos referidos serán los siguientes:

- Los procedimientos a los que se refieren los puntos anteriores 1) y 2) tendrán una fase de calificación previa para la elección de los mejores candidatos en términos de capacidad técnica y financiera, siendo después invitadas a presentar propuestas, las mejores candidaturas.
- Los procedimientos serán dirigidos por una comisión (o jurado del concurso) que permitirá asegurar que los objetivos del Proyecto están debidamente defendidos y alcanzados.
- Los procedimientos incluirán un conjunto de premisas técnicas y jurídicas de protección de los valores públicos en cuestión involucrados en cada uno de los inmuebles, estando estos elementos preparados por el equipo de gestión del Proyecto REVIVE.
- Los procedimientos de los concursos para la concesión del derecho de utilización de inmuebles que fueron objeto de cesión a los Municipios son convocados y conducidos por los Ayuntamientos, con la supervisión del

equipo de gestión del Proyecto REVIVE y del respeto por las premisas técnicas y jurídicas de salvaguarda de los valores públicos en cuestión.

Se adjunta modelo de documentos de concursos (*Anexo 2*).

B) Licencia de Obra

Una vez finalizado el concurso, tiene lugar la licencia de la obra que sigue el trámite previsto en el Decreto Ley nº 555/99, en su redacción actual (Régimen Jurídico de la Urbanización y Edificación) y en el Decreto Ley nº 39/2008, de 7 de marzo (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos) cuando se trate de un establecimiento turístico.

Las intervenciones que incidan sobre inmuebles clasificados de interés nacional, conjuntos clasificados, en proceso de clasificación o situados en las respectivas Áreas Generales o Especiales de Protección, están sujetas al parecer vinculante de la DGPC (*cf.*, designadamente, Ley nº 107/2001, de 8 de septiembre, que establece las bases de la política y del régimen de protección y valoración del patrimonio cultural y, el Decreto Ley nº 140/2009, de 15 de junio, que establece el régimen jurídico de los estudios, proyectos, informes, obras o intervenciones sobre bienes culturales clasificados, o en proceso de clasificación).

IV

PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE INVERSIÓN

Turismo de Portugal asegura la divulgación de información y la participación activa en la captación de inversores, especialmente a través de:

- *Web* REVIVE.;
- Equipos externos de Turismo de Portugal trabajando en conjunto con los servicios externos del Ministerios de Asuntos Exteriores;
- Presencia en ferias internacionales;
- Realización de acciones específicas en mercados estratégicos, designadamente, España, Francia, Alemania, Reino Unido, China Estados Unidos de América y Brasil.

Todos los inmuebles tienen un gestor de proyecto en Turismo de Portugal identificado en la *web* REVIVE para cada inmueble. Para información sobre el Proyecto REVIVE o sobre los inmuebles que lo integran debe contactar con el gestor de proyecto de Turismo de Portugal.

V INSTRUMENTOS DE APOYO FINANCIERO

Para hacer frente a la inversión necesaria para la recuperación de los inmuebles que integran el **Proyecto REVIVE** y garantizar la adecuación de los mismos a la explotación de la actividad económica presentada, los inversores seleccionados de acuerdo con los procedimientos definidos en el capítulo anterior del presente Guión Técnico pueden acceder a las Líneas de financiación disponibles en Turismo de Portugal para tal efecto, a saber:

- Línea de crédito con garantía mutua;
- Línea de Apoyo a la Clasificación de la Oferta (ficha técnica constante del *Anexo 3*). Los proyectos apoyados en el ámbito de esta línea que contribuyan para el desarrollo del interior, se benefician de una bonificación de rendimiento hasta del 20% del apoyo de Turismo de Portugal.
- Línea de Apoyo Turismo Accesible (ficha técnica constante del *Anexo 4*).

VI ANEXOS

Anexo 1 – Decreto Ley nº280/007, de 7 de agosto

Anexo 2 – Modelo de documentos

Anexo 3 – Linha de Apoio ao Programa REVIVE