

MODIFICACIÓN MENOR NN.SS. LA VISTILLA

TOMO II DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 02. PLANOS DE ORDENACIÓN
 03. NORMATIVA
 04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
 05. ANEXOS DE ORDENACIÓN
-



Ayuntamiento
de **Mogán**

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- LPA Studio

REDACCIÓN

- ITALROMAN, S.L.
 - Economista: Francisco Diego Santana Román
 - Administrativa: M^a Victoria Santana Román

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.04. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA**ÍNDICE**

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	5	
1. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	5	
1.1. Artículo 58 (Reglamento de Planeamiento)	6	
CAPÍTULO 2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO	7	
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	8	
2.1. Descripción y contenido	8	
2.2. Líneas de programación y acciones	10	
2.3. Cuadro resumen de la programación	11	
3. ESTUDIO ECONÓMICO	12	3
3.1. Descripción y contenido	12	
3.2. Módulos y valoración de las acciones	12	
3.3. Cuadro resumen de presupuestos	16	
4. ESTUDIO FINANCIERO	17	
4.1. Descripción y contenido	17	
4.2. Financiación pública o privada	17	
4.3. Cuadro resumen de la financiación	17	
CAPÍTULO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	19	
5. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA	21	
5.1. Flujos de salida	21	
5.1.1. Inversiones públicas	21	
5.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación	22	
5.2. Flujos de entrada	23	
5.2.1. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	24	
5.2.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	24	
5.2.3. Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas	25	
5.2.4. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	26	
5.2.5. Impuesto de Actividades Económicas	27	
5.2.6. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	28	

5.3. Resumen	29
6. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	31
7. CONCLUSIONES	32
CAPÍTULO 4. ANEXOS	34
8. ÁMBITO TERRITORIAL Y ALTERACIONES	34
9. MÓDULO DE COSTES DE URBANIZACIÓN	35
10. VALOR TRIBUTARIO OBRA NUEVA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	36
11. VALOR TRIBUTARIO OBRA NUEVA: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	37
12. COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	38
13. PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO	41
14. PRECIOS DE LA VIVIENDA	42
15. RESUMEN DE LAS ESTIMACIONES Y MÓDULOS DE VALORACIÓN	44
CAPÍTULO 5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	45
16. INTRODUCCIÓN	45
16.1. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento	45
17. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	47
17.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos	47
17.1.1. Edificabilidad, usos y tipologías edificatorias	47
17.1.2. Redes públicas a modificar	48
17.1.3. Equilibrio económico y rentabilidad de la operación	48
17.2. Valores de repercusión (usos urbanísticos propuestos) y estimación de la inversión	49
17.2.1. Valores de repercusión de los usos urbanísticos propuestos	49
17.2.2. Estimación de la inversión, ayudas e indemnizaciones	50
17.2.3. Sujetos responsables de costear las redes públicas	51
17.3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación	52
17.3.1. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación	52
17.3.2. Participación de empresas de rehabilitación o de prestación de servicios	54
17.3.3. Financiación de la operación	54
17.4. Horizonte temporal preciso para las inversiones y la financiación	55
17.4.1. Cronograma	55
17.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento	56

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (*Ley 4/2017, de 13 de julio*) contiene, en su *Título III* ("ordenación del suelo"), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ambos.

Por otra parte, la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

Con arreglo a lo expuesto anteriormente, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 58** de este **Reglamento de Planeamiento**, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias.

1.1. Artículo 58 (Reglamento de Planeamiento)

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) **Tomo I. Documentos de información**, que estarán integrados por:

1. Memoria informativa;
2. Planos de información;
3. Anexos.

b) **Tomo II. Documentos de ordenación**, que estarán integrados por:

1. Memoria justificativa de la ordenación;
2. Planos de ordenación;
3. Normativa;
4. **Programa de actuación urbanística**, si procede;
5. **Estudio económico - financiero**;
6. **Informe de sostenibilidad económica**, en su caso;
7. Catálogos;
8. Anexos.

c) **Tomo III. Documentación ambiental**, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

CAPÍTULO 2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En especial, es importante recordar lo dispuesto en:

Artículo 64. Estudio económico - financiero

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*
2. *Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*
 - a) **Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.**
 - b) **La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.**
3. *En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*
 - a. *Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
 - b. *Espacios de jardinería y zonas verdes.*
 - c. *Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
 - d. *Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
 - e. *Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
 - f. *Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*
 - g. *Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
 - h. *Establecimiento de servicios de transporte.*
 - i. *Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.*
 - j. *Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
 - k. *Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.*

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este “Estudio”, tal como sigue:

- **Programa de Actuación**
- **Estudio Económico**
- **Estudio Financiero**

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1. Descripción y contenido

El “*Programa de Actuación*” de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

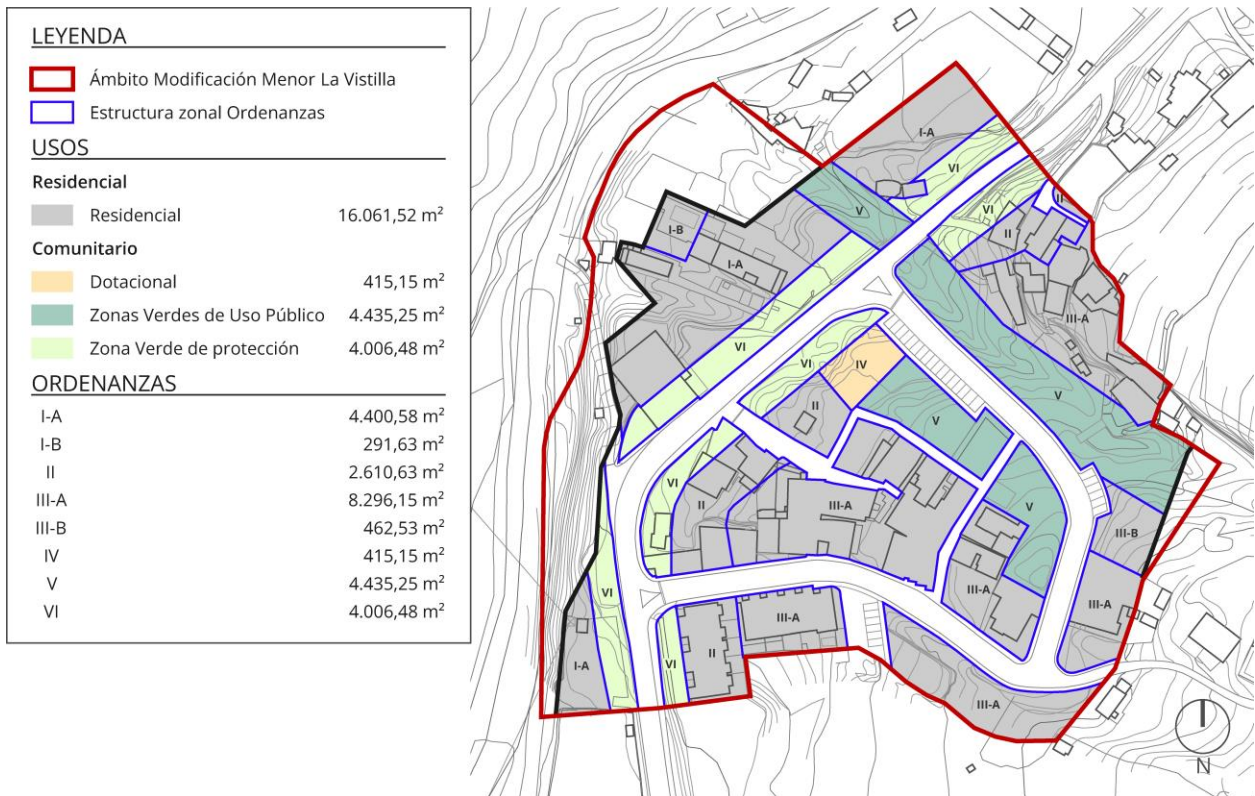
En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización. El contenido de este programa, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

Conforme a los contenidos desarrollados en el apartado de “**objetivos de la planificación**” de la Memoria Informativa de este instrumento de ordenación, los objetivos y principios de la ordenación propuesta son los siguientes:

- **Objetivos generales**
 - Ajustar las determinaciones de las NN.SS. a la realidad física ejecutada.
 - Redelimitar el ámbito del suelo urbano de La Vistilla para adaptarlo a la situación de hecho.
- **Objetivos particulares**
 - Corregir los desfases existentes entre la red viaria definida en las NN.SS. y la ejecutada en la realidad.
 - Eliminar el uso Deportivo y Escolar, dada la cercanía de este núcleo con respecto a Mogán Casco, capitalidad municipal.
 - Promover la diversidad de actividades, evitando que La Vistilla adquiera un carácter de núcleo dormitorio.
- **Oportunidades**
 - Incorporar principios de biourbanismo, planificación ecosistémica y sostenibilidad urbanística en el planeamiento municipal.
 - Incluir criterios de urbanismo socialmente inclusivo y accesible para transformar La Vistilla en un núcleo urbano amigable con todos los sectores de la población.
 - Mejorar el paisaje urbano actual y reducir los impactos paisajísticos existentes.

- Favorecer la movilidad sostenible en el ámbito de ordenación.
- Promover la dinamización socioeconómica en La Vistilla.

Gráficamente:



Navegador del plano N-03. Modelo de ordenación Usos, superficies y Ordenanzas. Fuente: LPA Studio.

La propuesta de organización de los usos del suelo, así como las ordenanzas vigentes y propuestas, se resume en el siguiente esquema:

MODELO DE ORDENACIÓN. CUADRO RESUMEN USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS											
Usos			Superficie (m ²)		Superficie (% SUCO)		Ordenanzas	Superficie (m ²)		Superficie (% ámbito)	
			Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total	Subtotal	Total
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial	16.061,52	16.061,52	50,18%	50,18%	Zona I	A	4.400,58	16.061,52	13,75%
		Zonas Verdes de Uso Privativo						291,63	0,91%		
		Residencial						2.610,63	8,16%		
								8.296,15	25,92%		
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	415,15	415,15	1,30%	1,30%	Zona II	A	415,15	415,15	1,30%
		Zonas Verdes de Uso Público	4.435,25	4.435,25	13,86%	13,86%	Zona III	B	462,53	1,44%	
		Zona Verde de protección	4.006,48	4.006,48	12,52%	12,52%	Zona IV		415,15	1,30%	
			4.215,87	4.215,87	13,17%		Zona V		4.435,25	13,86%	
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.215,87	7.091,42	22,15%	22,15%	Zona VI		4.006,48	4.006,48	12,52%
		Aparcamientos	289,72				-	-	-		
		Rodiales	809,73				-	-	-		
		Aceras	1.383,79				-	-	-		
		Paseos peatonales	392,31				-	-	-		
TOTAL SUCO LA VISTILLA			32.009,82	32.009,82	100,00%	100,00%			24.918,40		

2.2. Líneas de programación y acciones

Este Programa de Actuación se estructura en **“líneas”** de programación, que a su vez se componen de **“acciones o intervenciones”** concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en las Memorias y el resto de los contenidos que desarrollan este documento, se establecen la siguientes **“líneas”** de programación:

1.- Primera: URBANIZACIÓN Y VIARIOS

2.- Segunda: USO RESIDENCIAL

3.- Tercera: USO COMUNITARIO

4.- Cuarta: EXPROPIACIONES

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las **“líneas”** del Programa de Actuación, así como, el detalle de las **“acciones o intervenciones”** pendientes de realizar, tal como sigue:

L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS
a)	Explanación, pavimentación...
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua...
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones
L. 2	USO RESIDENCIAL
Z I (A)	RESIDENCIAL
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)
Z II	RESIDENCIAL
Z III (A)	RESIDENCIAL
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)
L. 3	USO COMUNITARIO
Z IV	DOTACIONAL
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)
L. 4	EXPROPIACIONES
EXP I	Suelos Zona V
EXP II	Suelos para ampliación de rodonal
EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal

Líneas de programación y acciones. Fuente: elaboración propia.

Cabe resaltar que la actuación *EXP I* se describe en la Memoria Justificativa como una posible cesión. Sin embargo, en este documento se incluye como expropiación urbanística con el objetivo de contemplar el escenario más desfavorable y que mayor coste pudiera implicar para el Ayuntamiento de Mogán.

2.3. Cuadro resumen de la programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es cometido de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
Línea	1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS
acciones	a)	Explanación, pavimentación...
	b)	Zonas verdes y jardinería
	c)	Zonas de uso público
	d)	Red: abastecimiento agua...
	e)	Red: alcantarillado y depuración
	f)	Red: aguas pluviales y otras redes
	g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
	h)	Servicios de transporte
	i)	Servicio recogida residuos sólidos
	j)	Obras especiales
	k)	Indemnizaciones
Línea	2	USO RESIDENCIAL
acciones	Z I (A)	RESIDENCIAL
	Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)
	Z II	RESIDENCIAL
	Z III (A)	RESIDENCIAL
	Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)
Línea	3	USO COMUNITARIO
acciones	Z IV	DOTACIONAL
	Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)
	Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)
Línea	4	EXPROPIACIONES
acciones	EXP I	Suelos Zona V
	EXP II	Suelos para ampliación de rodonal
	EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal

Cuadro resumen de la programación. Fuente: elaboración propia.

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. Descripción y contenido

El "*Estudio Económico Financiero*" puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

De forma general, mediante este "Estudio" se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado "Estudio" analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para su financiación. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del "*Programa de Actuación*" propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el "*Estudio Económico Financiero*" las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del planeamiento, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

3.2. Módulos y valoración de las acciones

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

- 1.- **Mediciones:** son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- 2.- **Cuadro de precios unitarios:** en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

- 3.- **Cuadro de precios descompuestos:** en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.
- 4.- **Presupuesto:** es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)**, añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, así como los impuestos indirectos, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)**.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

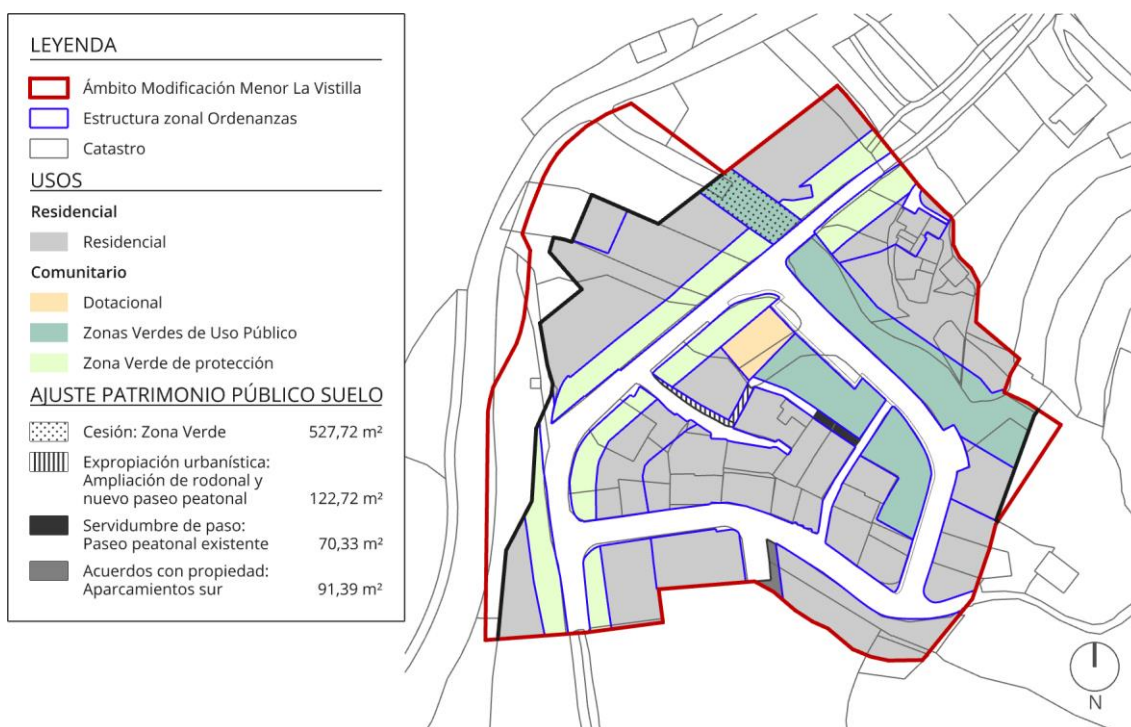
Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones, según los datos obtenidos de diversas fuentes, que se detallan en los anexos correspondientes de este documento económico (Agencia Tributaria Canaria; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Dirección General del Catastro...):

USOS	módulo	coef.	P.E.M.	% GG y Bº	módulo *
URBANIZACIÓN Y VIARIOS	104,56 €	1,00	104,56	1,21	126,52
RESIDENCIAL / e. manzana	864,26 €	1,00	864,26	1,21	1.045,75
DOTACIONAL		0,85	734,62	1,21	888,89
ZONAS VERDES		0,10	86,43	1,21	104,58

En cuanto a los suelos que son susceptibles de ser expropiados, se localizan tal como sigue:



Ajuste del patrimonio público de suelo. Fuente: LPA Studio.

Con arreglo a los datos de “precio del metro cuadrado de suelo urbano” ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se va a utilizar el valor correspondiente al 1º trimestre del 2024 (último disponible) del precio medio del m² para la provincia de Las Palmas, aunque el dato medio para los municipios de entre 10 mil y 50 mil habitantes es de menor cuantía, parece más adecuado la media provincial, ya que se trata de un núcleo próximo a un ámbito turístico de gran importancia para la Isla de Gran Canaria (Playa de Mogán), en consecuencia:



Tabla 4. Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias

Unidad: euros/m²

	Año 2023 (trimestre)				Año 2024 (trimestre)
	1º	2º	3º	4º	1º
TOTAL NACIONAL	148,2	154,5	160,5	154,6	167,4
Canarias	225,4	215,2	250,6	250,8	227,0
Palmas (Las)	254,3	270,0	256,8	267,1	238,8
Santa Cruz de Tenerife	211,5	174,3	246,4	244,3	218,0

Módulo de valoración del coste de suelo para expropiaciones:

238,80 euros / m²s

(Ver las tablas de precios medios detalladas en los anexos de este documento)

MM NNSS "LA VISTILLA"		Total general:		19.331.970,97 €	
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	m2s	módulo	costes urb.	
a)	Explanación, pavimentación...		25,00%	29.639,59	
b)	Zonas verdes y jardinería		10,00%	11.855,84	
c)	Zonas de uso público		10,00%	11.855,84	
d)	Red: abastecimiento agua...		10,00%	11.855,84	
e)	Red: alcantarillado y depuración		10,00%	11.855,84	
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		10,00%	11.855,84	
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		10,00%	11.855,84	
h)	Servicios de transporte		5,00%	5.927,92	
i)	Servicio recogida residuos sólidos		5,00%	5.927,92	
j)	Obras especiales		5,00%	5.927,92	
k)	Indemnizaciones			-	
		937,09	100,00%	126,52	118.558,38 €
L. 2	USO RESIDENCIAL	m2s	m2c	módulo P.E.C.	P.E.C.
Z I (A)	RESIDENCIAL	3.456,40	6.421,49	1.045,75	6.715.302,71
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)	134,07	134,07	104,58	14.020,43
Z II	RESIDENCIAL	1.002,04	2.394,52	1.045,75	2.504.080,30
Z III (A)	RESIDENCIAL	3.475,35	6.255,63	1.045,75	6.541.853,85
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	462,53	1.295,08	1.045,75	1.354.340,05
		8.530,39	16.500,79		17.129.597,34 €
L. 3	USO COMUNITARIO	m2s	m2c	módulo P.E.C.	P.E.C.
Z IV	DOTACIONAL	415,15	1.245,45	888,89	1.107.069,81
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	4.187,90	4.187,90	104,58	437.951,57
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	3.666,91	3.666,91	104,58	383.468,80
		8.269,96	9.100,26		1.928.490,18 €
L. 4	EXPROPIACIONES	m2s	m2c	módulo	coste suelo
EXP I	Suelos Zona V	527,72		238,80	126.019,54
EXP II	Suelos para ampliación de rodonal	75,01		238,80	17.912,39
EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal	47,71		238,80	11.393,15
		650,44	-		155.325,07 €

Líneas de actuación y presupuesto de la MM de La Vistilla. Fuente: elaboración propia.

Nota: en la **Línea 3**, para la **Zona V** (Comunitario: Zona Verde de Uso Público) tan solo se han considerado los m² de superficie de suelo totales propuestos en el ámbito. No obstante, existen unos 980,81 m² edificables para construir un kiosco o un pequeño establecimiento similar asociado a las Zonas Verdes, que pueda dar servicio a los usuarios de estos espacios. En este sentido, se ha considerado que la explotación de este negocio ha de ser sometida a un proceso de licitación pública, en cuyo caso se podrán definir con mayor precisión las características físicas de las instalaciones necesarias y los costes de ejecución material, que pueden ser incluidos como parte de los ingresos derivados de esta concesión administrativa.

3.3. Cuadro resumen de presupuestos

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS				
a)	Explanación, pavimentación...	29.639,59 €			
b)	Zonas verdes y jardinería	11.855,84 €			
c)	Zonas de uso público	11.855,84 €			
d)	Red: abastecimiento agua...	11.855,84 €			
e)	Red: alcantarillado y depuración	11.855,84 €			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	11.855,84 €			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	11.855,84 €			
h)	Servicios de transporte	5.927,92 €			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.927,92 €			
j)	Obras especiales	5.927,92 €			
k)	Indemnizaciones	- €			
		118.558,38 €	126,52	937,09	m2u
L. 2	USO RESIDENCIAL				
Z I (A)	RESIDENCIAL	6.715.302,71 €	1.045,75	6.421,49	m2c
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)	14.020,43 €	104,58	134,07	m2
Z II	RESIDENCIAL	2.504.080,30 €	1.045,75	2.394,52	m2c
Z III (A)	RESIDENCIAL	6.541.853,85 €	1.045,75	6.255,63	m2c
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	1.354.340,05 €	1.045,75	1.295,08	m2c
		17.129.597,34 €		16.500,79	m2
L. 3	USO COMUNITARIO				
Z IV	DOTACIONAL	1.107.069,81 €	888,89	1.245,45	m2c
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	437.951,57 €	104,58	4.187,90	m2
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	383.468,80 €	104,58	3.666,91	m2
		1.928.490,18 €		9.100,26	m2
L. 4	EXPROPIACIONES				
EXP I	Suelos Zona V	126.019,54 €	238,80	527,72	m2s
EXP II	Suelos para ampliación de rodonal	17.912,39 €	238,80	75,01	m2s
EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal	11.393,15 €	238,80	47,71	m2s
		155.325,07 €		650,44	m2s
Total presupuestación económica (€) :		19.331.970,97 €			

Resumen del Estudio Económico. Fuente: elaboración propia.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, **“las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan”**, tal y como dispone el artículo **64. 2. a)** del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

4. ESTUDIO FINANCIERO

4.1. Descripción y contenido

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación "económica" de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

4.2. Financiación pública o privada

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación, se describen las "**Líneas de Intervención**" ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

1.- Primera:	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	AGENTE PÚBLICO
2.- Segunda:	USO RESIDENCIAL	AGENTE PRIVADO
		AGENTE PÚBLICO (ZONA III-B)
3.- Tercera:	USO COMUNITARIO	AGENTE PÚBLICO
4.- Cuarta:	EXPROPIACIONES	AGENTE PÚBLICO

Sin perjuicio de todo lo expuesto anteriormente, sería conveniente explorar las posibilidades de obtener financiación de otras administraciones públicas, tales como Comunidad Autónoma, Estado, e incluso de la Unión Europea, que podrían asumir partidas del total presupuestado, de lo que resultaría una menor carga para los presupuestos anuales y reducir la carga financiera.

4.3. Cuadro resumen de la financiación

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Otras AAPP	A. Privado
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
a)	Explanación, pavimentación...	29.639,59 €	29.639,59		
b)	Zonas verdes y jardinería	11.855,84 €	11.855,84		
c)	Zonas de uso público	11.855,84 €	11.855,84		
d)	Red: abastecimiento agua...	11.855,84 €	11.855,84		
e)	Red: alcantarillado y depuración	11.855,84 €	11.855,84		
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	11.855,84 €	11.855,84		
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	11.855,84 €	11.855,84		
h)	Servicios de transporte	5.927,92 €	5.927,92		
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.927,92 €	5.927,92		
j)	Obras especiales	5.927,92 €	5.927,92		
k)	Indemnizaciones	- €	-		
		118.558,38 €	118.558,38	-	-
L. 2 USO RESIDENCIAL					
Z I (A)	RESIDENCIAL	6.715.302,71 €	-	-	6.715.302,71
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)	14.020,43 €	-	-	14.020,43
Z II	RESIDENCIAL	2.504.080,30 €	-	-	2.504.080,30
Z III (A)	RESIDENCIAL	6.541.853,85 €	-	-	6.541.853,85
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	1.354.340,05 €	-	1.354.340,05	
		17.129.597,34 €	-	1.354.340,05	15.775.257,29
L. 3 USO COMUNITARIO					
Z IV	DOTACIONAL	1.107.069,81 €	1.107.069,81		
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	437.951,57 €	437.951,57		
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	383.468,80 €	383.468,80		
		1.928.490,18 €	1.928.490,18	-	-
L. 4 EXPROPIACIONES					
EXP I	Suelos Zona V	126.019,54 €	126.019,54		
EXP II	Suelos para ampliación de rodonal	17.912,39 €	17.912,39		
EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal	11.393,15 €	11.393,15		
		155.325,07 €	155.325,07	-	-
Total presupuestación financiera (€) :		19.331.970,97 €	2.202.373,63	1.354.340,05	15.775.257,29

Resumen del Estudio Financiero. Fuente: elaboración propia.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado, así como **"la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar"**, tal y como dispone el **artículo 64. 2. b)** del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

CAPÍTULO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (aprobado mediante el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta “*evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*”.

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**.

Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*
2. *Estos informes se dividirán en dos partes:*
 - a) **Parte I:** *Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes. Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*
 - b) **Parte II:** *Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.*
3. *El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.*

5. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**):

(...)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

- a) **Parte I:** Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes. Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(...)

5.1. Flujos de salida

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

- **Intervenciones propuestas (inversión):** que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.
- **Costes de conservación, mantenimiento y reparación:** que van a ser recurrentes en el tiempo y se van a estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

5.1.1. Inversiones públicas

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, basta con acudir al cuadro resumen del Estudio Financiero, siendo las **líneas de la programación** 1, 3 y 4, las que han de ser gestionadas y ejecutadas por el Ayuntamiento.

L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €
L. 3	USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €
L. 4	EXPROPIACIONES	155.325,07 €

5.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de los mismos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que, en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina, pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Entre las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos principales:

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

Conforme a lo expuesto anteriormente, los costes anuales de conservación y mantenimiento, se han estimado, tal como sigue:

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
a)	Explanación, pavimentación...	29.639,59 €	si	1,00%	296,40 €
b)	Zonas verdes y jardinería	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
c)	Zonas de uso público	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
d)	Red: abastecimiento agua...	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
e)	Red: alcantarillado y depuración	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	11.855,84 €	si	1,00%	118,56 €
h)	Servicios de transporte	5.927,92 €	si	1,00%	59,28 €
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.927,92 €	si	1,00%	59,28 €
j)	Obras especiales	5.927,92 €	si	1,00%	59,28 €
k)	Indemnizaciones	- €	si	1,00%	- €
		118.558,38 €			1.185,58 €
L. 2 USO RESIDENCIAL					
Z I (A)	RESIDENCIAL	6.715.302,71 €	no		s/m
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)	14.020,43 €	no		s/m
Z II	RESIDENCIAL	2.504.080,30 €	no		s/m
Z III (A)	RESIDENCIAL	6.541.853,85 €	no		s/m
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	1.354.340,05 €	no		s/m
		17.129.597,34 €			- €
L. 3 USO COMUNITARIO					
Z IV	DOTACIONAL	1.107.069,81 €	si	1,50%	16.606,05 €
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	437.951,57 €	si	1,50%	6.569,27 €
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	383.468,80 €	si	1,50%	5.752,03 €
		1.928.490,18 €			28.927,35 €
L. 4 EXPROPIACIONES					
EXP I	Suelos Zona V	126.019,54 €	no		s/m
EXP II	Suelos para ampliación de rodonal	17.912,39 €	no		s/m
EXP III	Suelos para nuevo paseo peatonal	11.393,15 €	no		s/m
		155.325,07 €			- €
Total inversión (€) :		19.331.970,97 €	Total mantenimiento (€) :		30.112,94 €

Resumen del Informe de Sostenibilidad Económica. Fuente: elaboración propia.

5.2. Flujos de entrada

Los principales tributos que se suelen generar en las Haciendas Locales, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

- **Puntuales:**

I.C.I.O. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

I.I.V.T.N.U. Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana

TASAS Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

- **Recurrentes:**

I.B.I. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

I.A.E. Impuesto Actividades Económicas

I.V.T.M. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

5.2.1. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria*, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Actualmente, el tipo de gravamen fijado en la ordenanza municipal es del **3,50%** sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.) de las obras a realizar por los agentes privados.

5.2.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30%. Dentro del límite señalado, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

En este momento, no ha sido posible realizar una estimación fiable de los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de las fechas de adquisición de los terrenos y de las posibles transmisiones a realizar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

5.2.3. Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

- Tasa por el otorgamiento de licencias para instalaciones, construcciones y obras.
- Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.
- Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.
- Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se podrían dar algunos cobros por estos conceptos por la liquidación de las diversas licencias y autorizaciones para la gestión y ejecución material, conforme a la normativa vigente, se ha realizado una estimación basada en aplicar un porcentaje del **0,75%** sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.) de las obras a realizar por los agentes privados.

5.2.4. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales* (aprobada por *RDL 2/2004, de 5 de marzo*). Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.

La cuota íntegra de este impuesto, será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Una vez analizada la ordenanza fiscal vigente, así como una serie de datos proporcionados por el ayuntamiento, de viviendas de protección, se ha podido realizar una estimación de las posibles cuotas íntegras que son susceptibles de ser recaudadas por la hacienda local de este municipio, con arreglo a las siguientes premisas:

- La cuota líquida se obtiene minorando la cuota íntegra con el importe de las bonificaciones previstas legalmente.
- Las viviendas de protección oficial y equiparable, disfrutaran de una bonificación del 50% en la cuota íntegra durante un plazo de 3 años.
- Los sujetos pasivos del impuesto que ostenten la condición de titulares de familia numerosa, tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se han estimado unos módulos de recaudación de **13,00** euros por m² construido, para las viviendas de mercado libre, siendo el módulo de de **6,50** euros por m² construido, para las viviendas en régimen de protección pública.

5.2.5. Impuesto de Actividades Económicas

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

5.2.6. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria*, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

Las cuotas fijadas son las previstas en el artículo 95 del Texto Refundido de la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales*, incrementadas en el coeficiente 1,5, y que resultan ser las siguientes:

POTENCIA	/	CLASE DE VEHÍCULOS	/	CUOTA
A) TURISMOS:				
De menos de 8 caballos fiscales				18,93 euros
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales				51,12 euros
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales				107,91 euros
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales				134,42 euros
De 20 caballos fiscales en adelante				168,00 euros
(...)				
F) OTROS VEHÍCULOS:				
Ciclomotores				6,63 euros
Motocicletas hasta 125 centímetros cúbicos				6,63 euros
Motocicletas de más de 125 hasta 250 centímetros cúbicos				11,36 euros
Motocicletas de más de 250 hasta 500 centímetros cúbicos				22,72 euros
Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 centímetros cúbicos				45,44 euros
Motocicletas de más de 1.000 centímetros cúbicos				90,87 euros

Conforme a la ordenanza vigente, se ha realizado una estimación basada en el número de viviendas que pueden ser construidas, de unos **70 m²c**, resultan unas **145 viviendas**. Una vez obtenido este dato, se ha considerado al menos 1 vehículo (51,12 euros) + 1 ciclomotor (6,63 euros) por vivienda, de lo que resulta un módulo estimado de **57,75 euros por vivienda**.

5.3. Resumen

Los flujos de entrada estimados, son los siguientes:

Total general: 19.331.970,97 €				s/ P.E.C. 3,50%	I.C.I.O. 599.535,91 €	s/ P.E.C. 0,75%	TASAS 128.471,98 €	eur/m2c 13,00	I.B.I. 206.092,28 €	eur/viv. 57,75	I.V.T.M. 13.513,50 €
L. 1	m2s	costes urb.		módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
a)		25,00%	29.639,59		-		-		-		-
b)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
c)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
d)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
e)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
f)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
g)		10,00%	11.855,84		-		-		-		-
h)		5,00%	5.927,92		-		-		-		-
i)		5,00%	5.927,92		-		-		-		-
j)		5,00%	5.927,92		-		-		-		-
k)			-		-		-		-		-
	937,09	100,00%	118.558,38 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
L. 2	m2s	m2c	P.E.C.	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	viviendas	euros
Z I (A)	3.456,40	6.421,49	6.715.302,71	3,50%	235.035,59	0,75%	50.364,77	13,00	83.479,37	92,00	5.313,00
Z I (B)	134,07	134,07	14.020,43	3,50%	490,72	0,75%	105,15	13,00	1.742,91	-	-
Z II	1.002,04	2.394,52	2.504.080,30	3,50%	87.642,81	0,75%	18.780,60	13,00	31.128,76	34,00	1.963,50
Z III (A)	3.475,35	6.255,63	6.541.853,85	3,50%	228.964,88	0,75%	49.063,90	13,00	81.323,19	89,00	5.139,75
Z III (B)	462,53	1.295,08	1.354.340,05	3,50%	47.401,90	0,75%	10.157,55	6,50	8.418,05	19,00	1.097,25
	8.530,39	16.500,79	17.129.597,34 €		599.535,91 €		128.471,98 €		206.092,28 €	234,00	13.513,50 €
L. 3	m2s	m2c	P.E.C.	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
Z IV	415,15	1.245,45	1.107.069,81		-		-		-		-
Z V	4.187,90	4.187,90	437.951,57		-		-		-		-
Z VI	3.666,91	3.666,91	383.468,80		-		-		-		-
	8.269,96	9.100,26	1.928.490,18 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
L. 4	m2s	m2c	coste suelo	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
EXP I	527,72		126.019,54		-		-		-		-
EXP II	75,01		17.912,39		-		-		-		-
EXP III	47,71		11.393,15		-		-		-		-
	650,44	-	155.325,07 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €

Desarrollo de la presente MM y previsión de flujos de entrada. Fuente: elaboración propia.

Por otra parte, en este **Informe de Sostenibilidad** se han estructurado los flujos de caja con una división en **9 períodos**, en el que se agrupan los flujos puntuales de inversiones municipales y los tributos que corresponden a la gestión y ejecución del uso residencial, en una columna inicial (0), posteriormente, se han estimado los flujos recurrentes de salidas (conservación / mantenimiento) y entradas (IBI, I s/VTM...), en otras 8 columnas.

PERÍODO 0

flujos de entrada puntuales

Tasas (licencias y autorizaciones)	128.471,98 €
I s/ construcciones instalaciones y obras	599.535,91 €

PERÍODOS 1º al 8º

flujos de entrada recurrentes

I s/ bienes inmuebles	1.648.738,21 €
I s/ actividades económicas	- €
I s/ vehículos tracción mecánica	108.108,00 €
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €

CASH FLOW ACUMULADO										
	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	
BALANCE FINAL	41.576,98 €	-1.474.365,74	-1.284.872,90	-1.095.380,06	-905.887,22	-716.394,38	-526.901,54	-337.408,70	-147.915,86	41.576,98
SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €									
USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €									
EXPROPIACIONES	155.325,07 €									
MANTENIMIENTO: URBANIZACIÓN Y VIARIOS	9.484,67 €		1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58
MANTENIMIENTO: USO COMUNITARIO	231.418,82 €		28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35
	2.443.277,12 €	2.202.373,63	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94
ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Ingresos de derecho privado	- €									
Contribuciones especiales	- €									
Tasas (licencias y autorizaciones)	128.471,98 €	128.471,98								
I s/ construcciones instalaciones y obras	599.535,91 €	599.535,91								
I s/ bienes inmuebles	1.648.738,21 €	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28
I s/ actividades económicas	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	108.108,00 €	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €									
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €									
Subvenciones	- €									
Precios públicos	- €									
Operaciones de crédito	- €									
	2.484.854,10 €	728.007,89	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78

6. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*):

(...)

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*

2. *Estos informes se dividirán en dos partes:*

(...)

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

(...)

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a uso residencial, que debe hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse todo suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva...); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes, han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas del planeamiento vigente y otros instrumentos de ordenación que le sean de aplicación.

No obstante, esta propuesta puede mejorar las expectativas de generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, una vez se cumplan con todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales de este instrumento de ordenación.

7. CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del artículo 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la *Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera* que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el *RDL 4/2012, de 24 de febrero*, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL.

Adicionalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la *Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible*, en la que se define la economía sostenible como el *“patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”*, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la **Hacienda Pública Local**, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

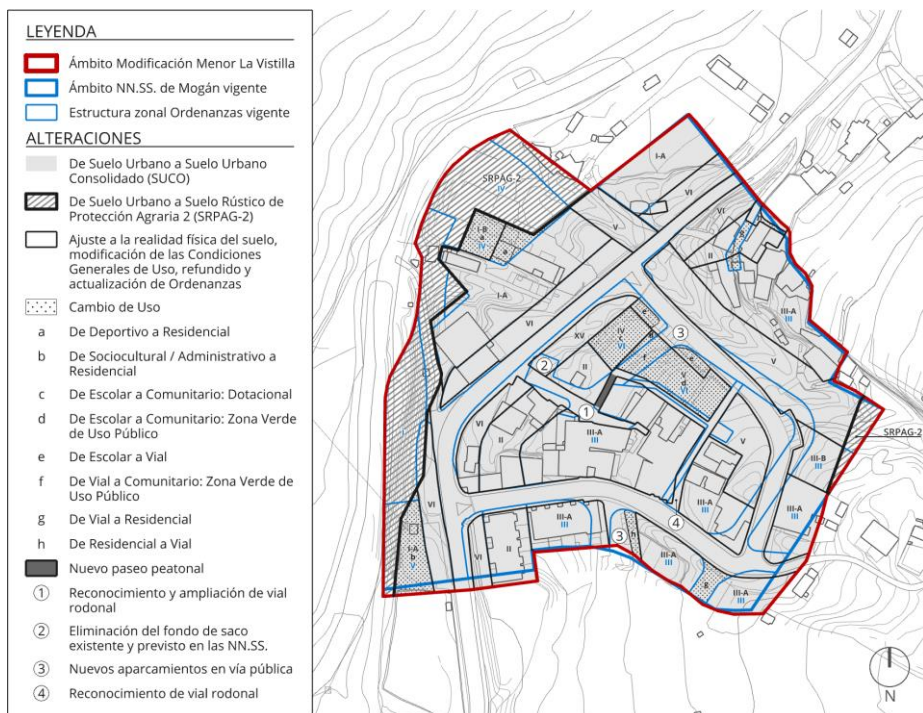
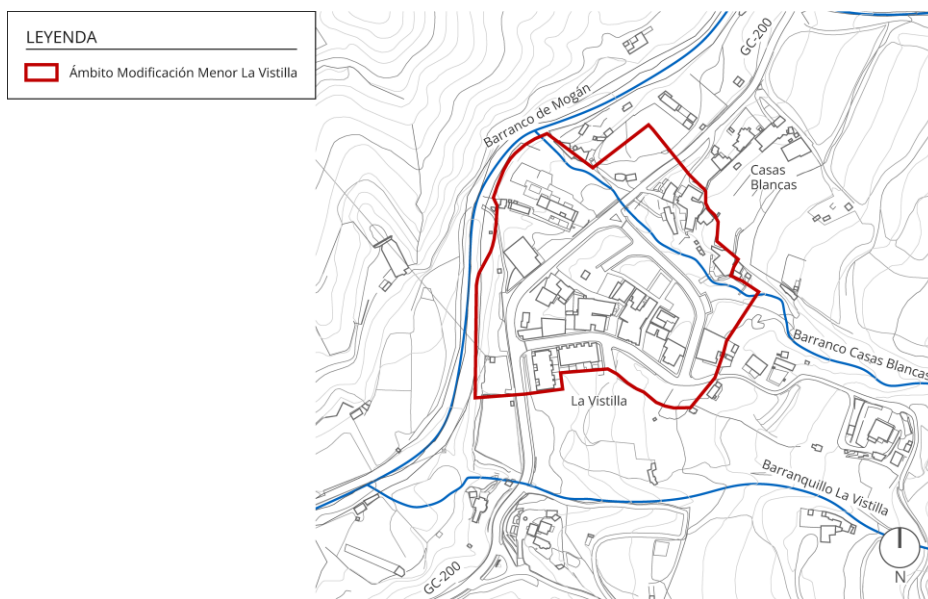
La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el *«balance fiscal municipal»* o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

Las conclusiones finales de este **Informe de Sostenibilidad Económica**, son:

- 1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluada presenta un **saldo positivo**, para la Hacienda Pública Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, teniendo en cuenta un período de 8 ejercicios presupuestarios. En consecuencia, este Instrumento de Ordenación, inicialmente se plantea **sostenible** para el Ayuntamiento, siempre que la propuesta de obras de mejora de la urbanización y viarios, así como, la ejecución material de las Dotaciones y Zonas Verdes previstas, puedan ser soportadas presupuestariamente y cumplan con los requerimientos necesarios para estos fines, en el correspondiente **“plan económico financiero”** (artículos 116 y concordantes de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (*Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible*).
- 2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 8 años, presentan un “cash flow” acumulado positivo para la Hacienda Local Municipal, en su gestión y ejecución material global.
- 4) Desde un punto de vista cuantitativo, fundamentalmente, se han evaluado los impactos de la actuación en cuanto a los costes de la urbanización, zonas verdes y suelo, que tienen un carácter público local. Pero se debe ponderar en positivo, la futura generación de actividad económica y de rentas indirectas, ya que el conjunto de sistemas generales locales y nuevas edificaciones, deben dinamizar la actividad de los agentes económicos públicos y privados.
- 5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la actuación propuesta, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en los ámbitos territoriales colindantes, lo cual puede redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio.

CAPÍTULO 4. ANEXOS

8. ÁMBITO TERRITORIAL Y ALTERACIONES



9. MÓDULO DE COSTES DE URBANIZACIÓN



CÁLCULO DE COSTES DE URBANIZACIÓN EN CANARIAS

IDENTIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Año de ejecución	Isla	Municipio
2024	GRAN CANARIA	MOGÁN
Vía/Urbanización	Nº	Ref. Catastral (mín. 14 caracteres)
LA VISTILLA		

35

DATOS DE LA URBANIZACIÓN.

Parámetros requeridos	
Superficie de la urbanización (Ha)	3,2010
Coefficiente de Edificabilidad (m ² construido / m ² suelo)	1,00
Pendiente media (grados)	De 0 a 5 grados

TOTALES DE LA URBANIZACIÓN	
Costes directos	3.157.531 €
Costes indirectos (6%)	189.452 €
Coste total	3.346.983 €
Coste total por m ²	104,56 €

MÓDULO: COSTE TOTAL POR M² 104,56 EUROS

10. VALOR TRIBUTARIO OBRA NUEVA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA.

Isla	Municipio
GRAN CANARIA	MOGÁN
Vía/Urbanización	Nº
LA VISTILLA	
Ref. Catastral (mínimo 14 caracteres)	Superficie m ²
9651601DR2895S0001UD	4920,97

DATOS DE LA OBRA NUEVA.

Año de ejecución	Uso principal del edificio
2024	RESIDENCIAL
Tipologías	
VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	

Planta	Uso de la planta	Coste m ² construido €
SÓTANO	APARCAMIENTOS	820,72
SEMISÓTANO	TRASTEROS	1.526,07
PLANTA BAJA	INSTALACIONES	1.526,07
PLANTA ALTA	RESIDENCIAL	1.673,49
AZOTEA	ZONAS COMUNES	1.526,07

11. VALOR TRIBUTARIO OBRA NUEVA: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA.

Isla	Municipio
GRAN CANARIA ▼	MOGÁN ▼
Vía/Urbanización	Nº
LA VISTILLA	
Ref. Catastral (mínimo 14 caracteres)	Superficie m²
9651601DR2895S0001UD	4920,97 ▲▼

DATOS DE LA OBRA NUEVA.

Año de ejecución	Uso principal del edificio
2024 ▼	RESIDENCIAL ▼
Tipologías	
EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS ▼	

Planta	Uso de la planta	Coste m² construido €
URBANIZACIÓN	ZONAS COMUNES URBANIZACIÓN ▼	250,56
SÓTANO	APARCAMIENTOS ▼	604,60
SEMISÓTANO	TRASTEROS ▼	758,59
ENTRE PLANTA	ZONAS COMUNES ▼	758,59
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL ▼	864,26
PLANTAS ALTAS	INSTALACIONES ▼	758,59

12. COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

ANEXO

CAPÍTULO III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.
2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.
3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.
4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, minigolf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.
7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.
9. Las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones. Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORIA									
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAGES Y PÓRCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
			2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
2.1.3 ALMACENAMIENTO			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.2.3 ESTACIONES DE SERVICIO	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 OFICINAS UNITARIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 UNIDO A VIVIENDAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		2.3.3 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20		
	3.2 EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05		
	3.3 BANCA Y SEGUROS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05		
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,80	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	
		6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
	6.3 CINES Y TEATROS	6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELERES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.1.2 APARTHOTELERES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CABINES Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00	
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00		
	8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80		
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05	
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05	
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
		10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03	
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL ESPECIAL	10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02	
		10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005	
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10	
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15	
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25	

Conforme a estas referencias normativas y sus coeficientes correctores, se fija el módulo de referencia.

13. PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO



Tabla 4.
Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias

Unidad: euros/m²

	Año 2023 (trimestre)				Año 2024 (trimestre)
	1º	2º	3º	4º	1º
TOTAL NACIONAL	148,2	154,5	160,5	154,6	167,4
Canarias	225,4	215,2	250,6	250,8	227,0
Palmas (Las)	254,3	270,0	256,8	267,1	238,8
Santa Cruz de Tenerife	211,5	174,3	246,4	244,3	218,0

41



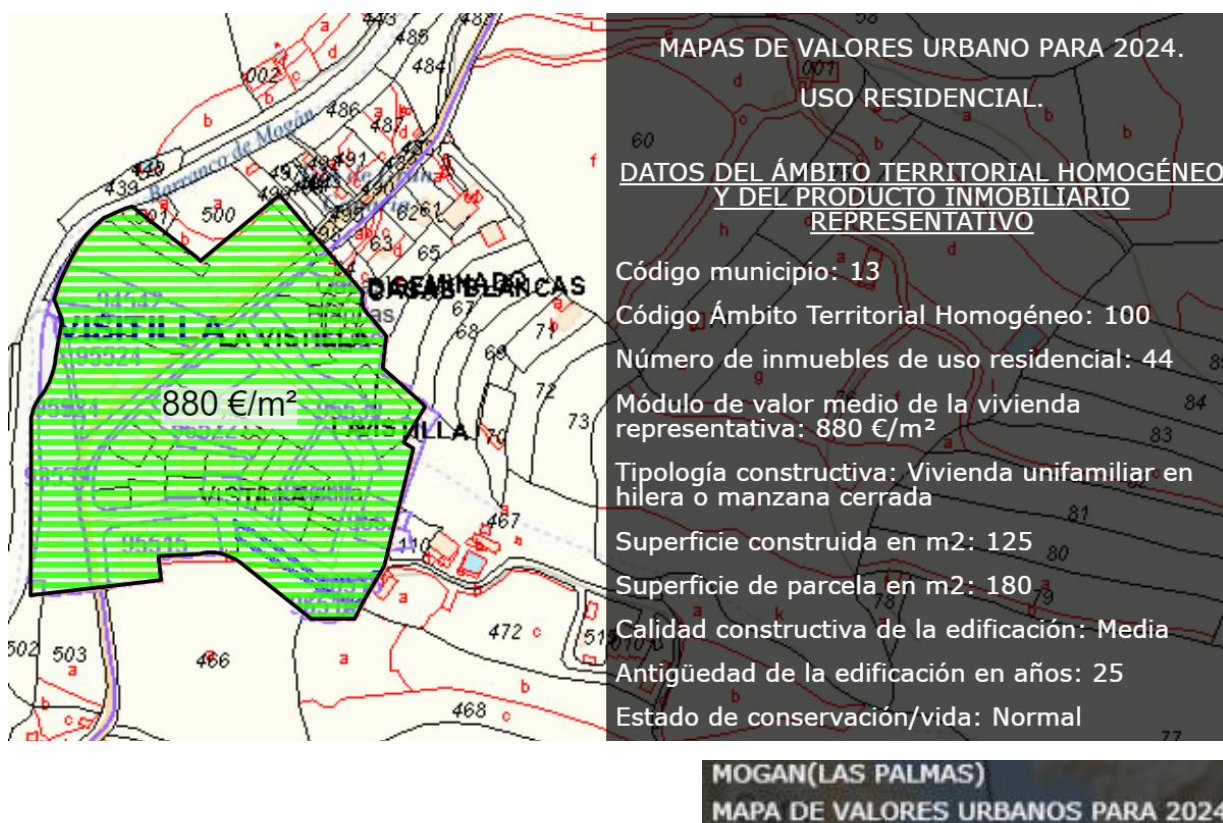
Tabla 4.4.
Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano en municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes

Unidad: euros/m²

	Año 2023 (trimestre)				Año 2024 (trimestre)
	1º	2º	3º	4º	1º
TOTAL NACIONAL	186,9	188,1	181,9	161,5	183,9
Canarias	220,5	231,7	245,3	219,3	202,5
Palmas (Las)	238,5	231,4	210,3	180,8	205,1
Santa Cruz de Tenerife	210,8	230,2	292,5	241,9	198,0

14. PRECIOS DE LA VIVIENDA

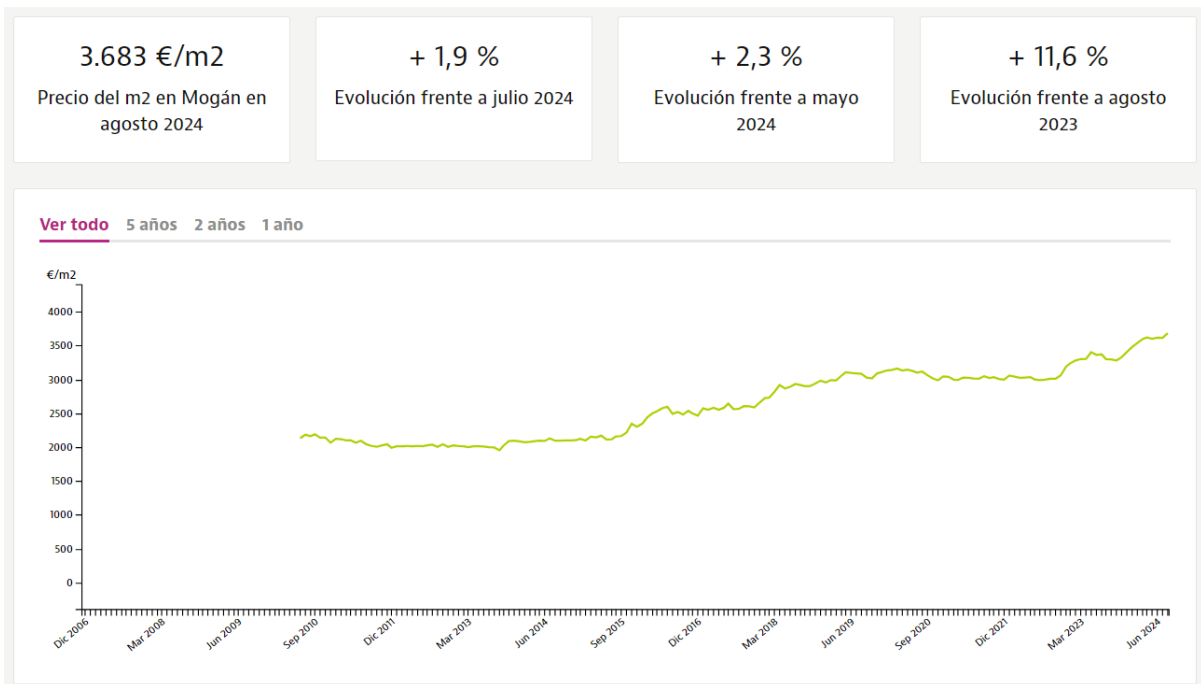
**MAPA DE VALORES URBANOS
(DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO)**



Fuente: Sede Electrónica del Catastro (<https://www.sedecatastro.gob.es/>)

idealista

Evolución del precio de la vivienda en venta en Mogán



Localización	Precio m2 ago 2024	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Mogán	3.683 €/m2	+ 1,9 %	+ 2,3 %	+ 11,6 %	3.683 €/m2 ago 2024	0,0 %
Arguineguín	3.694 €/m2	- 0,2 %	- 1,4 %	+ 5,3 %	3.806 €/m2 mar 2024	- 2,9 %
Mogán	2.127 €/m2	+ 3,8 %	+ 0,4 %	+ 4,3 %	2.286 €/m2 jun 2018	- 7,0 %
Patalavaca	4.213 €/m2	+ 1,7 %	+ 5,0 %	+ 12,8 %	4.213 €/m2 ago 2024	0,0 %
Puerto Rico	3.681 €/m2	+ 4,2 %	+ 5,6 %	+ 12,4 %	3.681 €/m2 ago 2024	0,0 %
Tauro-Playa del Cura	3.822 €/m2	+ 0,5 %	- 0,7 %	+ 6,6 %	3.850 €/m2 mayo 2024	- 0,7 %

Fuente: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/canarias/>

15. RESUMEN DE LAS ESTIMACIONES Y MÓDULOS DE VALORACIÓN

Conforme a los datos obtenidos de las diferentes fuentes consultadas, se han realizado las siguientes consideraciones para fijar los módulos de valoración, tal como sigue:

Línea 1: URBANIZACIÓN Y VIARIOS

Con arreglo a los datos obtenidos de la aplicación de la Agencia Tributaria Canaria, para realizar el "cálculo de costes de urbanización en Canarias", para el año 2024, fijando como referencia la zona de "La Vistilla", se obtuvo:

Módulo de valoración del coste de urbanización y viarios: 104,56 euros / m²

Línea 2: USO RESIDENCIAL

Con arreglo a los datos obtenidos de la aplicación de la Agencia Tributaria Canaria, para realizar el cálculo del "valor tributario de obra nueva en Canarias", para el año 2024, fijando como referencia la zona de "La Vistilla" y con la tipología de "edificio de viviendas entre medianeras" y uso residencial, se obtuvo:

Módulo de valor tributario de obra nueva (P.E.M.): 864,26 euros / m²c

Línea 3: USO COMUNITARIO

Con arreglo a los datos del uso "residencial", se han estimado los módulos de valoración para los usos Dotacional y Zonas Verdes, con arreglo a los coeficientes del valor de las construcciones, que se detallan en el Anexo del *Real Decreto 1020/1993*, aplicando un porcentaje al módulo del "uso residencial", estimado anteriormente, en consecuencia:

Módulo de valor de obra nueva (P.E.M.): DOTACIONAL (0.85%) 734,62 euros / m²c

Módulo de valor de obra nueva (P.E.M.): ZONA VERDE (0.10%) 86,43 euros / m²c

Línea 4: EXPROPIACIONES

Con arreglo a los datos de "precio del metro cuadrado de suelo urbano" ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se va a utilizar el valor correspondiente al 1º trimestre del 2024 (último disponible) del precio medio del m² para la provincia de Las Palmas, aunque el dato medio para los municipios de entre 10 mil y 50 mil habitantes es de menor cuantía, parece más adecuado la media provincial, ya que se trata de un núcleo próximo a un ámbito turístico de gran importancia para la Isla de Gran Canaria (Playa de Mogán), en consecuencia:

Módulo de valoración del coste de suelo para expropiaciones: 238,80 euros / m²s

CAPÍTULO 5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

16. INTRODUCCIÓN

La “memoria de viabilidad económica” se describe por vez primera y con carácter general, en el artículo 11 de *Ley 8/2013, de 26 de junio*, actualmente se encuentra regulada en el artículo 22.5 del *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y ya ha sido incorporada a varias legislaciones autonómicas posteriores.

La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados. En general, esta “memoria” ha adquirido relevancia, al tratarse de un documento preceptivo que deberá acompañar a las operaciones de renovación y regeneración urbana y, sobre todo, por ser considerado como el instrumento que asegura que la operación sea viable.

Al desarrollar el contenido de los estudios económico-financieros y de la “memoria de viabilidad económica”, se pueden apreciar sus diferencias conceptuales con el “informe de sostenibilidad económica”, se puede afirmar que, en principio, no son documentos intercambiables sin que la ausencia de uno pueda ser suplida por la concurrencia de otro.

La viabilidad de las actuaciones urbanas no solo debe responder a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento legal, a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

16.1. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. Esta disposición legal precisaba de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, con esta premisa se elaboran el *Reglamento de Planeamiento de Canarias* y el *Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*.

En este último Reglamento se detallan las clases de iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, que podrán ser públicas o privadas. A su vez, la Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación, la tramitación del instrumento urbanístico adecuado. No obstante, cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias**(Artículo 121.3.c)**

c) **Memoria de viabilidad económica** que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- 1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- 2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- 3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
- 4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- 5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

17. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

17.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

(Artículo 121.3.c)

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

17.1.1. Edificabilidad, usos y tipologías edificatorias

Conforme a los datos manejados en este documento, se ha elaborado el siguiente cuadro resumen:

47

MODELO DE ORDENACIÓN: USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS					NO EJECUTADO						
Usos			(m ²)	Ordenanzas	Superficie (m ²)	Superficie construida (m ² c)				Superficie (m ² c)	
			Subtotales	Estructura zonal		Planta B/R	Planta baja	Plantas superiores	Ático		
USOS LUCRATIVOS	Residencial	Residencial	16.061,52	Zona I	A	3.456,40	2.433,59	2.433,59	1.554,31	-	6.421,49
		Zonas Verdes (Uso Privativo)			B	134,07	-	-	-	-	-
		Residencial		Zona II	-	991,81	800,03	602,68	2.394,52		
				Zona III	A	3.475,35	-	3.475,35	2.780,28	-	6.255,63
					B	462,53	462,53	462,53	370,02	-	1.295,08
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN	Comunitario	Dotacional	415,15	Zona IV	415,15	415,15	415,15	415,15	-	1.245,45	
		Zonas Verdes (Uso Público)	4.435,25	Zona V	4.187,90	-	980,81	-	-	980,81	
		Zonas Verdes (Protección)	4.006,48	Zona VI	3.666,91	-	-	-	-	-	
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.215,87	-	83,72	-	-	-	-	-	
		Aparcamientos	289,72	-	212,97	-	-	-	-	-	
		Rodonales	809,73	-	388,21	-	-	-	-	-	
		Aceras	1.383,79	-	203,65	-	-	-	-	-	
	Paseos peatonales	392,31	-	48,54	-	-	-	-	-	-	
TOTAL SUCO		32.009,82			17.737,44	3.311,27	8.759,24	5.919,79	602,68	18.592,98	

17.1.2. Redes públicas a modificar

En base al modelo de ordenación propuesto, se ha elaborado la siguiente tabla resumen de los viarios afectados:

MODELO DE ORDENACIÓN: USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS					NO EJECUTADO	
Usos			(m ²)	Ordenanzas	Superficie (m ²)	Superficie (m ² c)
			Subtotales	Estructura zonal		
SISTEMA VIARIO	Viales	Circulación rodada	4.215,87	-	83,72	-
		Aparcamientos	289,72	-	212,97	-
		Rodonales	809,73	-	388,21	-
		Aceras	1.383,79	-	203,65	-
	Paseos peatonales	392,31	-	48,54	-	

No obstante, tan solo quedan por ejecutar unos **937,09 m²**, tal y como se refleja en la medición de la línea de programación para ejecutar la urbanización y viarios:

48

L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS	m2s
	937,09

17.1.3. Equilibrio económico y rentabilidad de la operación

En este punto, basta con recordar el cuadro resumen de flujos de caja, elaborado para el “informe de sostenibilidad económica” y las conclusiones finales del mismo:

CASH FLOW ACUMULADO										
		-1.474.365,74	-1.284.872,90	-1.095.380,06	-905.887,22	-716.394,38	-526.901,54	-337.408,70	-147.915,86	41.576,98
BALANCE FINAL	41.576,98 €	-1.474.365,74	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84
SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €	118.558,38								
USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €	1.928.490,18								
EXPROPIACIONES	155.325,07 €	155.325,07								
MANTENIMIENTO: URBANIZACIÓN Y VIARIOS	9.484,67 €		1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58
MANTENIMIENTO: USO COMUNITARIO	231.418,82 €		28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35
	2.443.277,12 €	2.202.373,63	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94
ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Ingresos de derecho privado	- €									
Contribuciones especiales	- €									
Tasas (licencias y autorizaciones)	128.471,98 €	128.471,98								
I s/ construcciones instalaciones y obras	599.535,91 €	599.535,91								
I s/ bienes inmuebles	1.648.738,21 €		206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28
I s/ actividades económicas	- €		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	108.108,00 €		13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €									
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €									
Subvenciones	- €									
Precios públicos	- €									
Operaciones de crédito	- €									
	2.484.854,10 €	728.007,89	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78

17.2. Valores de repercusión (usos urbanísticos propuestos) y estimación de la inversión

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

(Artículo 121.3.c)

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

17.2.1. Valores de repercusión de los usos urbanísticos propuestos

En el artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado por *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*), se determina la expresión matemática que permite calcular los valores de repercusión del suelo, por el método residual estático:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS

Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv

Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K

Coefficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc

Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

(...)"

Conociendo los valores en venta, valores de la construcción y fijado el coeficiente K en 1,40, se pueden calcular los valores de repercusión del suelo, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, tal como sigue:

Tipología edificatoria	m2c	V.R.S. *	K	Vv	Vc	coeficiente s/residencial
V.R.S. (uso: turístico)	0,00	662,94	1,40	2.977,80	1.464,06	1,40
V.R.S. (uso: comercial)	0,00	615,59	1,40	2.765,10	1.359,48	1,30
V.R.S. (uso: residencial)	10.111,09	473,53	1,40	2.127,00	1.045,75	1,00

17.2.2. Estimación de la inversión, ayudas e indemnizaciones

En este punto del análisis, parece suficiente con recordar el cuadro resumen del "estudio financiero", en el que vienen detallados las inversiones públicas y privadas, con el desglose por líneas de actuación y acciones concretas:

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Otras AAPP	A. Privado
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €	118.558,38	-	-
L. 2	USO RESIDENCIAL	17.129.597,34 €	-	1.354.340,05	15.775.257,29
L. 3	USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €	1.928.490,18	-	-
L. 4	EXPROPIACIONES	155.325,07 €	155.325,07	-	-
Total presupuestación financiera (€) :		19.331.970,97 €	2.202.373,63	1.354.340,05	15.775.257,29

En este momento, no existen previsiones de las posibles ayudas que se puedan obtener para financiar las acciones a ejecutar por el Ayuntamiento. Sin embargo, sí se ha previsto realizar unas expropiaciones de suelo (uso Comunitario: Zonas Verdes de Uso Público y sistema viario) para las que se han estimado unas cuantías en la línea 4ª de programación.

17.2.3. Sujetos responsables de costear las redes públicas

En este punto, basta recordar el análisis realizado en el “informe de sostenibilidad económica”, donde se detallan los presupuestos y los costes de mantenimiento y conservación, que son responsabilidad del Ayuntamiento:

51

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €			1.185,58 €
L. 2	USO RESIDENCIAL	17.129.597,34 €			- €
L. 3	USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €			28.927,35 €
L. 4	EXPROPIACIONES	155.325,07 €			- €
Total inversión (€) :		19.331.970,97 €	Total mantenimiento (€) :		30.112,94 €

Como se puede observar, las redes públicas pendientes de ejecución vienen estimadas en la línea 1 de la programación propuesta, correspondientes a la urbanización y viarios que han de ser construidos y posteriormente conservados por el Ayuntamiento.

17.3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

(Artículo 121.3.c)

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

17.3.1. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

En este punto, conforme a las bases de datos consultadas y estimaciones realizadas, se han calculado las cuantías previsibles de la ejecución material y venta del uso residencial propuesto:

cod.	módulo (tipo)	módulo (valor)	P.E.M.	GG + Bº	P.E.C.	módulo K	PRESUPUESTO TOTAL
Z I (A)	RES	864,26	5.549.836,95	1,21	6.715.302,71	1,40	9.401.423,79
Z I (B)	EELL	86,43	11.587,13	1,21	14.020,43	1,40	19.628,60
Z II	RES	864,26	2.069.487,86	1,21	2.504.080,30	1,40	3.505.712,43
Z III (A)	RES	864,26	5.406.490,78	1,21	6.541.853,85	1,40	9.158.595,39
Z III (B)	RES	864,26	1.119.289,30	1,21	1.354.340,05	1,40	1.896.076,07
Z IV	DOT	734,62	914.933,72	1,21	1.107.069,81	1,40	1.549.897,73
Z V	EELL	86,43	361.943,45	1,21	437.951,57	1,40	613.132,20
Z VI	EELL	86,43	316.916,36	1,21	383.468,80	1,40	536.856,32
			15.750.485,55 €	1,21	19.058.087,52 €	1,40	26.681.322,52 €

En la tabla anterior se incluyen todos los costes de ejecución propuestos, excepto los del sistema viario, que aparecen detallados en la línea 1, que corresponden a la urbanización y viarios.

cod.	Denominación	módulo (tipo)	módulo (valor)	m2c (final)	VALOR FINAL	VALOR FINAL - COSTES TOTALES
Z I (A)	RESIDENCIAL	RES	2.127,00	6.421,49	13.658.509,23 €	4.257.085,44 €
Z I (B)	ZONA VERDE (PRIVATIVA)	EELL	212,70	134,07	28.516,69 €	8.888,08 €
Z II	RESIDENCIAL	RES	2.127,00	2.394,52	5.093.144,04 €	1.587.431,61 €
Z III (A)	RESIDENCIAL	RES	2.127,00	6.255,63	13.305.725,01 €	4.147.129,62 €
Z III (B)	RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	RES	2.127,00	1.295,08		
Z IV	DOTACIONAL	DOT	1.807,95	1.245,45		
Z V	ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	EELL	212,70	4.187,90		
Z VI	ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	EELL	212,70	3.666,91		
				25.601,05	32.085.894,97 €	10.000.534,76 €

En la tabla anterior se detallan los valores finales para la venta, de los bienes inmuebles en régimen de libre mercado. Es necesario recordar que los gastos generales y el beneficio industrial se han estimado conjuntamente en un 21%; un coeficiente K del 40% para calcular el presupuesto total; así como el precio medio de venta por m²c, obtenido del portal inmobiliario "idealista".

53

Total Costes

Gestión / Ejecución / Promoción	m2c	coste unitario	22.085.360,21 €
EDIFICACIONES (P.E.C.) Z I (A)	6.421,49		6.715.302,71 €
EDIFICACIONES (P.E.C.) Z I (B)	134,07		14.020,43 €
EDIFICACIONES (P.E.C.) Z II	2.394,52		2.504.080,30 €
EDIFICACIONES (P.E.C.) Z III (A)	6.255,63		6.541.853,85 €
COEFICIENTE K (s/ P.E.C.)		0,40	6.310.102,92 €

Total Ingresos

Gestión / Ejecución / Promoción	m2c	p. venta	32.085.894,97 €
EDIFICACIONES (valor venta) Z I (A)	6.421,49	2.127,00	13.658.509,23 €
EDIFICACIONES (valor venta) Z I (B)	134,07	212,70	28.516,69 €
EDIFICACIONES (valor venta) Z II	2.394,52	2.127,00	5.093.144,04 €
EDIFICACIONES (valor venta) Z III (A)	6.255,63	2.127,00	13.305.725,01 €

Teniendo en cuenta los presupuestos de ejecución por contrata (P.E.C.), el análisis de las inversiones privadas y públicas, puede plantearse de forma esquemática:

Inversión privada	m2	22.085.360,21 €
Z I (A) RESIDENCIAL	6.421,49	9.401.423,79 €
Z I (B) ZONA VERDE (PRIVATIVA)	134,07	19.628,60 €
Z II RESIDENCIAL	2.394,52	3.505.712,43 €
Z III (A) RESIDENCIAL	6.255,63	9.158.595,39 €
EXPROPIACIONES		- €
ACTUACIONES DE DOTACIÓN		- €
Inversión pública	m2	3.564.532,18 €
URBANIZACIÓN Y VIARIOS	937,09	118.558,38 €
Z III (B) RESIDENCIAL (V. PROTECCIÓN)	1.295,08	1.896.076,07 €
Z IV DOTACIONAL	1.245,45	1.549.897,73 €
Z V ZONA VERDE (USO PÚBLICO)	4.187,90	613.132,20 €
Z VI ZONA VERDE (PROTECCIÓN)	3.666,91	536.856,32 €
EXPROPIACIONES	650,44	155.325,07 €

17.3.2. Participación de empresas de rehabilitación o de prestación de servicios

En cuanto a la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, no se tiene constancia de cuales podrían sumarse a estos proyectos. En cualquier caso, es indudable que se deben coordinar las obras pendientes, con la colaboración de estas empresas especializadas, incluso plantear el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa.

17.3.3. Financiación de la operación

No se tiene plena constancia de las posibilidades de financiación de la operación por medio de financiación ajena a la corporación local, por lo que es de suponer que sea necesario incluir estas partidas en los futuros presupuestos municipales, conforme a la disponibilidad de ahorro bruto y neto, que pueda hacer viable la ejecución material de la ordenación propuesta.

Ingresos puntuales	728.007,89	años	728.007,89 €
I.C.I.O.	599.535,91	1	599.535,91 €
I.I.V.T.N.U.			- €
TASAS (Licencias)	128.471,98	1	128.471,98 €
Ingresos recurrentes (anuales)	219.605,78	años	1.756.846,21 €
I.B.I.	206.092,28	8	1.648.738,21 €
I.A.E.			- €
I.V.T.M.	13.513,50	8	108.108,00 €

17.4. Horizonte temporal preciso para las inversiones y la financiación

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

(Artículo 121.3.c)

4) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

En cuanto a la planificación temporal de las acciones a realizar, en el campo del urbanismo, es muy difícil definir un escenario muy concreto para las diferentes fases de la gestión y ejecución material de las inversiones. Esta actividad requiere de un planteamiento superior al año, lo que en Economía se denomina a medio (1 a 3 años) y largo plazo (3 a 10 años). Urbanizar y edificar es una actividad a “largo plazo” sin duda, los trámites administrativos son complejos y requieren de un trabajo multidisciplinar, que complica su elaboración y tramitación.

17.4.1. Cronograma

En concreto, este instrumento de ordenación se plantea un horizonte temporal de 8 años, por lo que una vez concretados los presupuestos y orden de ejecución material, se podría plantear un cronograma de construcciones y obras, tal como sigue:

año	año	año	año	año	año	año	año	año	Línea de programa
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
URBANIZACIÓN: Convenios y Proyectos									URBANIZACIÓN Y VIARIOS
	OBRAS DE EDIFICACIÓN: Solicitud de licencias de edificación Ejecución material de las obras								RESIDENCIAL
					OBRAS DE EDIFICACIÓN: Solicitud de licencias de edificación Ejecución material de las obras				COMUNITARIO

17.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

(Artículo 121.3.c)

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En cuanto a lo dispuesto en este apartado del artículo 121, se pueden retomar los análisis y magnitudes que se citan en el resumen y conclusiones del “Informe de Sostenibilidad Económica”, tal y como se ofrecen a continuación:

CASH FLOW ACUMULADO -1.474.365,74 -1.284.872,90 -1.095.380,06 -905.887,22 -716.394,38 -526.901,54 -337.408,70 -147.915,86 41.576,98

BALANCE FINAL	41.576,98 €	-1.474.365,74	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84	189.492,84
----------------------	-------------	----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
URBANIZACIÓN Y VIARIOS	118.558,38 €	118.558,38								
USO COMUNITARIO	1.928.490,18 €	1.928.490,18								
EXPROPIACIONES	155.325,07 €	155.325,07								
MANTENIMIENTO: URBANIZACIÓN Y VIARIOS	9.484,67 €		1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58	1.185,58
MANTENIMIENTO: USO COMUNITARIO	231.418,82 €		28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35	28.927,35
	2.443.277,12 €	2.202.373,63	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94	30.112,94

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Ingresos de derecho privado	-	-								
Contribuciones especiales	-	-								
Tasas (licencias y autorizaciones)	128.471,98 €	128.471,98								
I s/ construcciones instalaciones y obras	599.535,91 €	599.535,91								
I s/ bienes inmuebles	1.648.738,21 €		206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28	206.092,28
I s/ actividades económicas	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	108.108,00 €		13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50	13.513,50
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-	-								
Participaciones en tributos de otras AAPP	-	-								
Subvenciones	-	-								
Precios públicos	-	-								
Operaciones de crédito	-	-								
	2.484.854,10 €	728.007,89	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78	219.605,78

El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluada presenta un **saldo global positivo**, para la Hacienda Pública Municipal. En consecuencia, este Instrumento de Ordenación, inicialmente se plantea **sostenible** para el Ayuntamiento, siempre que la propuesta de obras de mejora de la urbanización y viarios, así como, la ejecución material de las Dotaciones y Zonas Verdes previstas, puedan ser soportadas presupuestariamente y cumplan con los requerimientos necesarios para estos fines, en el correspondiente **“plan económico financiero”** (artículos 116 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible).