



NOVIEMBRE · 23
BORRADOR + DAE



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande

ANEXO III. MEMORIA DE VIABILIDAD
ECONÓMICA



motor grande

URBANFIX

URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Los profesionales que conforman la Entidad Urbanfix S.L. se concretan en los siguientes:

Equipo Directivo:

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307.

Equipo Multidisciplinar:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT

Luis Jorge Castellano Verdugo – Abogado, col. 7.039

Rubén Reyes Rodríguez – Ciclo Formativo de Grado Superior de Desarrollo de Aplicaciones Web

Carlos Delgado Mujica – Historiador

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo, col. 3.043

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395

Colaboradores:

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

Fabio Sánchez Orihuela – Arquitecto (URBAN – SIG S.L.)

ÍNDICE

CAPÍTULO I. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	I-3
1. INTRODUCCIÓN	I-3
1.1. <i>REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS</i>	I-3
1.2. <i>PROGRAMA DE ACTUACIÓN</i>	I-4
1.2.1. CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN	I-7
1.3. <i>ESTUDIO ECONÓMICO</i>	I-8
1.3.1. CUADRO RESUMEN DE LA PRESUPUESTACIÓN	I-9
1.4. <i>ESTUDIO FINANCIERO</i>	I-10
1.4.1. CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN	I-10
1.5. <i>SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</i>	I-11
1.5.1. CUADRO RESUMEN DE LA SOSTENIBILIDAD	I-11
2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	I-11
2.1. <i>ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS</i>	I-11
2.1.1. EDIFICABILIDAD, USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	I-12
2.1.2. REDES PÚBLICAS A MODIFICAR	I-12
2.1.3. EQUILIBRIO ECONÓMICO Y RENTABILIDAD DE LA OPERACIÓN	I-12
2.2. <i>VALORES DE REPERCUSIÓN DE CADA USO Y ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN</i>	I-15
2.2.1. VALORES DE REPERCUSIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS	I-15
2.2.2. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN, AYUDAS E INDEMNIZACIONES	I-15
2.2.3. SUJETOS RESPONSABLES DEL DEBER DE COSTEAR LAS REDES PÚBLICAS.....	I-15
2.3. <i>ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN QUE PUEDA ATRAER LA ACTUACIÓN</i>	I-16
2.3.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN QUE PUEDA ATRAER LA ACTUACIÓN	I-16
2.3.2. PARTICIPACIÓN DE EMPRESAS DE REHABILITACIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	I-16
2.3.3. FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN	I-16
2.4. <i>HORIZONTE TEMPORAL PARA LAS INVERSIONES Y LA FINANCIACIÓN</i>	I-17
2.4.1. CRONOGRAMA	I-17
2.5. <i>EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA PARA LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO</i>	I-17
CAPÍTULO II. ANEXOS	II-19
1. PLANOS DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL.....	II-19
2. VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA (MÓDULOS C.E.M.)	II-20
3. ÁREAS DE VALORACIÓN	II-21

CAPÍTULO I. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. 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 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el 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.

Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Artículo 305. Memoria de viabilidad económica.

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano.

- 1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- 2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.*
- 3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.*

1.1. REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS

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 de planeamiento 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:

Artículo 121.3.c del Reglamento de Gestión y Ejecución

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.

1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Con carácter previo al desarrollo de los contenidos exigidos para la redacción de una “Memoria de Viabilidad Económica”, parece adecuado desarrollar previamente algunos contenidos que ayuden a comprender la dinámica de la planificación y programación de los contenidos económico-financieros de un instrumento de ordenación.

En este sentido, el “Programa de Actuación” de un instrumento de planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, incluso puede priorizar las acciones previstas, aunque siempre debe intentar asignar una temporalidad a las mismas, es decir, estructurar y organizar 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.

Entre otras cuestiones, el planeamiento urbanístico 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 apartado intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

En concreto, el objetivo de este PAMU es materializar un trasvase de edificabilidad de la Parcela A5 a la A4, con la consiguiente modificación de los parámetros urbanísticos (ocupación, retranqueos, etc.), para concentrar los m2c construidos permitidos en una única parcela y llevar a cabo una promoción de viviendas VPP. La Parcela A5 pasará a ser calificada como Espacio Libre.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

1.- Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria), en adelante NNSS: aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17/11/1987, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 3, de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162, de 19/12/2008. Clasifican el suelo como SUELO APTO PARA URBANIZAR (POL-30 Y 30' Cortadores de Puerto Rico), con una superficie de 51.200 m², calificado como USO TURÍSTICO.

2.- Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Pol-30 y 30' (Gran Canaria): aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 08 y 09/06/1999, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 23, de 23/02/2000.

3.- Modificación del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Pol-30 y 30' (Gran Canaria): aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión del 01/10/2002, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 60, de 27/03/2003.

4.- Anexo Modificación del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, Pol-30 y 30' (Gran Canaria): aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento en fecha 10/11/2005.

5.- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán (Gran Canaria): aprobación definitiva aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias Nº 116/2015 de 22 de Mayo, publicado en el BOC nº 157 de Jueves 13 de Agosto de 2015. NOTA: el PMM recogió el Plan Parcial del Polígono 30 y 30' para darle seguridad jurídica al mismo, ya que como fue aprobado antes de la entrada en vigor de las NNSS el mismo tenía vicio de nulidad y especializó el área a uso residencial.

DATOS DE PARTIDA:

	PARCELA A4	PARCELA A5
Superficie	6.000 m ²	6.303,10 m ²
Condiciones de uso	Viviendas unifamiliares de protección pública.	Viviendas unifamiliares de protección pública.
Condiciones de volumen	Edif máx.: 0,4875 m ² /m ² = 2.925 m ² c	Edif máx.: 0,5131 m ² /m ² = 3234,12 m ² c
	Nº plantas: 2	Nº plantas: 2
	Ocupación 30%	Ocupación 30%
	Rasante interna	Rasante interna
	Altura máx. 6,50 m	Altura máx. 6,50 m
	Retranqueos: 4 m a la calle y 3 m a sendas. 3 m medianeros	Retranqueos: 4 m a la calle y 3 m a sendas. 3 m medianeros
Aparcamientos	1 cada 100 m ² c	1 cada 100 m ² c

MODIFICACIÓN:

- Trasvase de edificabilidad de la Parcela A5 a la Parcela A4 y ajuste de los parámetros de ordenación pormenorizada.
- Cambio de uso de la A5 a Espacio Libre (Parámetros de la A5 según Ordenanza de Zonas Libres del Municipio).

	PARCELA A4	PARCELA A5
Superficie	6.000m ²	6.303,10m ²
Condiciones de uso	Viviendas PLURIFAMILIARES de protección pública	Espacio libre
Condiciones de volumen	Edif. Máx.: 2925m ² c + 3234,12m ² c = 6.159,12m ² c *Para su cómputo se tendrá en consideración lo dispuesto en las Normas Generales de Volumen, y en particular lo siguiente: - Se computarán al 50% las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores que sean abiertas. - No computarán las superficies de las zonas de comunicación interiores a modo de galerías, que se desarrollen en el espacio residual existente entre las piezas constructivas habitables y el terreno.	Edif. Máx.: 500m ² c
	Nº plantas: 2	Nº plantas: 1
	Ocupación 70% = 4.200m ²	Ocupación: 25% SR 100% BR
	Rasante: c/Zaragoza. *En el caso de disponerse varios cuerpos edificatorios dentro de un mismo solar, podrán adaptarse el terreno estableciendo diferentes plataformas de asentamiento de la edificación, desde la cual se medirán las diferentes rasantes, con la condición de que dicha adaptación no suponga la modificación sustancial del terreno.	Rasante la de la calle
	Altura máx.: 6,50m	Altura máx. libre
	Retranqueos: 3m a la calle y 3m a sendas. 3m a ejes medianeros.	Retranqueos: Con otros linderos hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre. Otros: la altura de la edificación.
Sótanos y semisótanos:	A. Definiciones.- A.6. Sótano.- Pieza enterrada, estanca, sin fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio. A.7. Semisótano.- Pieza estanca semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio. Se considera que una pieza está semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1,5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado.	
	Además de lo especificado de forma general en las Normas Generales de Volumen, en particular se considerarán sótanos, aquellas piezas constructivas que estando bajo la rasante establecida, por la configuración topográfica del solar presenten alguna fachada libre sea abierta o cerrada, no computando ni como volumen ni como planta, siempre y cuando el destino de las mismas sean unos no vivideros y no resulten como producto de una excavación.	Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público.
Aparcamientos	1 por cada vivienda	-
Condiciones de	-	Zonificación: el volumen edificado se deberá

implantación		<i>situar en los límites de la parcela; bien en su extremo norte en colindancia con la parcela contigua calificada como Espacio Libre, o en el límite este, colindante con la c/Zaragoza sumando la edificabilidad de este Espacio Libre a la del ya calificado, configurando un único volumen que garantizará mejor el acceso a la parcela debido a la topografía de esta.</i>
---------------------	--	---

OBSERVACIONES:

La Aprobación Inicial del PGO, clasifica y categoriza el polígono como SUELO URBANO CONSOLIDADO, de uso residencial por especialización del PMM.

1.2.1. CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN

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.

Con base en lo analizado en las Memorias y el resto de los contenidos que desarrollan este instrumento de ordenación, se establecen la siguientes “líneas” de programación:

- **1.- URBANIZACIÓN Y VIARIOS (A. PÚBLICA) (PARCELA A5)**
- **2.- EDIFICACIÓN (V.P.P.) (PARCELA A4)**

A continuación, teniendo en cuenta esta numeración, se ofrece un esquema resumen de cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “acciones o intervenciones” concretas a realizar, tal como sigue:

Programa de Actuación		
Línea	1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS (PARCELA A5)
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	EDIFICACIÓN (PARCELA A4)
	A4	V. P. P.plurifamiliares

1.3. ESTUDIO ECONÓMICO

Siguiendo la secuencia de contenidos propuesta, el “Estudio Económico” 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. En cualquier caso, 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. En cualquier caso, 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

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS (PARCELA A5)					
a)	Explanación, pavimentación...	195.854,97			
b)	Zonas verdes y jardinería	32.642,49			
c)	Zonas de uso público	32.642,49			
d)	Red: abastecimiento agua...	65.284,99			
e)	Red: alcantarillado y depuración	65.284,99			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	65.284,99			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	65.284,99			
h)	Servicios de transporte	32.642,49			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	32.642,49			
j)	Obras especiales	65.284,99			
k)	Indemnizaciones	-			
		652.849,89	103,58	6.303,10	m2u
L. 2 EDIFICACIÓN (PARCELA A4)					
A4	V. P. plurifamiliares	8.299.370,13		6.159,12	m2c
		8.299.370,13		6.159,12	
Total presupuestación económica (€) :		8.952.220,02		12.462,22	

1.4. ESTUDIO FINANCIERO

En esta fase del documento se plantea 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”, a continuación, el “Estudio Financiero”, completa 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 definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

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.- URBANIZACIÓN Y VIARIOS (A. PÚBLICA) (PARCELA A5)**
- **2.- EDIFICACIÓN (V.P.P.) (PARCELA A4)**

1.4.1. 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 con cálculos del Estudio Financiero.

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Otras AAPP	A. Privado
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS (PARCELA A5)					
a)	Explanación, pavimentación...	195.854,97	195.854,97		
b)	Zonas verdes y jardinería	32.642,49	32.642,49		
c)	Zonas de uso público	32.642,49	32.642,49		
d)	Red: abastecimiento agua...	65.284,99	65.284,99		
e)	Red: alcantarillado y depuración	65.284,99	65.284,99		
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	65.284,99	65.284,99		
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	65.284,99	65.284,99		
h)	Servicios de transporte	32.642,49	32.642,49		
i)	Servicio recogida residuos sólidos	32.642,49	32.642,49		
j)	Obras especiales	65.284,99	65.284,99		
k)	Indemnizaciones	-	-		
		652.849,89	652.849,89	-	-
L. 2 EDIFICACIÓN (PARCELA A4)					
A4	V. P. Plurifamiliares	8.299.370,13	8.299.370,13	-	-
		8.299.370,13	8.299.370,13	-	-
Total presupuestación financiera (€) :		8.952.220,02	8.952.220,02	-	-

1.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Desde el punto de vista de la utilización de recursos presupuestarios municipales, es importante explicar que se debe financiar la ejecución material total por parte del Ayuntamiento, en un suelo propiedad de la corporación; aunque se están estudiando las posibilidades de financiación mediante fondos europeos y de otras administraciones públicas, en este momento se van a computar como una partida con cargo a fondos municipales.

Es muy probable que, con los ingresos por la venta de las viviendas de protección y resto de financiación de otras administraciones, se pueda reducir el impacto en los presupuestos municipales, hasta que se pueda recuperar todos los costes y gastos necesarios para hacer frente a esta actuación.

En cualquier caso, es necesario considerar que van a existir unos costes de mantenimiento y conservación en el Espacio Libre que está previsto para ejecutar en la PARCELA A5, para lo que se ha considerado un porcentaje anual sobre los presupuestos de ejecución previstos del 1,5%.

1.5.1. CUADRO RESUMEN DE LA SOSTENIBILIDAD

En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento se han evaluado anualmente, tal como sigue:

Informe Sostenibilidad Económica	presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
	652.849,89	si	1,50%	9.792,75 €

2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1. ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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.

2.1.1. EDIFICABILIDAD, USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Conforme a los datos manejados en la memoria de ordenación y la documentación económica expuesta anteriormente, se han agrupado las superficies de los ámbitos y unidades de actuación, así como las superficies construidas que se fijan en la ordenación vigente y la que se propone en el PAMU, tal como sigue:

CONCEPTOS	PMM	SITUACIÓN VIGENTE	PMM	PAMU	SITUACIÓN PROPUESTA	PAMU
	m2s	edifica.	m2c	m2s	edifica.	m2c
Edificabilidad, usos y tipologías	12.303,10	0,50	6.159,12	12.303,10	0,54	6.659,12
RESIDENCIAL	12.303,10	0,50	6.159,12	6.000,00	1,03	6.159,12
COMERCIAL	-	-	-	-	-	-
TURÍSTICO	-	-	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES	-	-	-	6.303,10	0,08	500,00
EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS	-	-	-	-	-	-

2.1.2. REDES PÚBLICAS A MODIFICAR

Como se puede comprobar, no existen sistemas generales o viarios a modificar, ya que nos encontramos en un suelo absolutamente consolidado por la urbanización.

CONCEPTOS	PMM	SITUACIÓN VIGENTE	PMM	PAMU	SITUACIÓN PROPUESTA	PAMU
Redes públicas a modificar	-		-	-		-
Sistemas generales				-		-
Viarios de Unidades de Actuación				-		-
Viarios de Intervenciones Públicas				-		-

2.1.3. EQUILIBRIO ECONÓMICO Y RENTABILIDAD DE LA OPERACIÓN

Con el propósito de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes, es necesario estimar 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, se deben estimar los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

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.

En cuanto a los flujos de entrada, los principales tributos que se suelen generar, 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 s/ 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

Conforme a estas consideraciones previas, se han establecido las siguientes hipótesis de trabajo:

Flujo de salida (puntual) Total presupuestado para las intervenciones propuestas

Flujos de salida (anual) Total de la partida de conservación y mantenimiento

Flujos de entrada (puntual)

I.C.I.O. 3,50 % sobre los P.E.C.

TASAS 0,25 % sobre los P.E.C.

Flujos de entrada (recurrentes) (anuales)

I.B.I. 3 euros por m2 construido

I.V.T.M. 0,20 euros por m2 construido

(Nota: esta propuesta de ordenación tiene previsto ejecutar 76 viviendas y 100 plazas de garaje)

Total presupuest				7.032.220,02 €	8.952.220,02 €	s/ P.E.C.	I.C.I.O.	s/ P.E.C.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	eur/m2c	I.V.T.M.
				3,50%	223.277,95 €	0,25%	15.948,43 €	3,00	18.477,36 €	0,20	1.231,82 €		
L. 1	m2s	%	costes u.	P.E.C. + SUELO	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	
a)	30,00%		195.854,97	195.854,97	-	-	-	-	-	-	-	-	
b)	5,00%		32.642,49	32.642,49	-	-	-	-	-	-	-	-	
c)	5,00%		32.642,49	32.642,49	-	-	-	-	-	-	-	-	
d)	10,00%		65.284,99	65.284,99	-	-	-	-	-	-	-	-	
e)	10,00%		65.284,99	65.284,99	-	-	-	-	-	-	-	-	
f)	10,00%		65.284,99	65.284,99	-	-	-	-	-	-	-	-	
g)	10,00%		65.284,99	65.284,99	-	-	-	-	-	-	-	-	
h)	5,00%		32.642,49	32.642,49	-	-	-	-	-	-	-	-	
i)	5,00%		32.642,49	32.642,49	-	-	-	-	-	-	-	-	
j)	10,00%		65.284,99	65.284,99	-	-	-	-	-	-	-	-	
k)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	6.303,10	100,00%	652.849,89 €	652.849,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
L. 2	m2s	m2c	P.E.C.	P.E.C. + SUELO	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	
A4	6.000,00	6.159,12	6.379.370,13	8.299.370,13	3,50%	223.277,95	0,25%	15.948,43	3,00	18.477,36	0,20	1.231,82	
	6.000,00	6.159,12	6.379.370,13 €	8.299.370,13 €		223.277,95 €		15.948,43 €		18.477,36 €		1.231,82 €	

Con estas cifras estimadas, se puede confeccionar un esquema temporal de los flujos previstos, con la hipótesis de un período inicial 0 que comprende la materialización de la edificación y otros 4 ejercicios donde se van generando flujos de salida (conservación y mantenimiento) y de entrada (tributos y otros fondos) recurrentes, computados de forma anual tal como sigue:

BALANCE FINAL	-	8.673.327,89 €	-8.712.993,64	9.916,44	9.916,44	9.916,44	9.916,44
----------------------	---	-----------------------	----------------------	----------	----------	----------	----------

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	8.952.220,02 €	8.952.220,02				
conservación, mantenimiento y reparación	39.170,99 €		9.792,75	9.792,75	9.792,75	9.792,75
conservación, mantenimiento y reparación (*)	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
	8.991.391,01 €	8.952.220,02	9.792,75	9.792,75	9.792,75	9.792,75

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
CESIONES / PLUSVALÍAS (*)	- €					
CESIONES A.D. y A.R.	- €					
Ingresos de derecho privado	- €					
Contribuciones especiales	- €					
Tasas (licencias y autorizaciones)	15.948,43 €	15.948,43				
I s/ bienes inmuebles	73.909,44 €		18.477,36	18.477,36	18.477,36	18.477,36
I s/ actividades económicas	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	4.927,30 €		1.231,82	1.231,82	1.231,82	1.231,82
I s/ construcciones instalaciones y obras	223.277,95 €	223.277,95				
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €					
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €					
Subvenciones	- €					
Precios públicos	- €					
Operaciones de crédito	- €					
	318.063,12 €	239.226,38	19.709,18	19.709,18	19.709,18	19.709,18

Como se puede observar, esta programación de acciones es deficitaria para la corporación en el medio plazo, hasta que no se definan adecuadamente los ingresos que se van a generar por la venta de las viviendas de protección, ya que tan solo se ha considerado la financiación de su edificación y el coste del suelo, pero no los retornos por la venta del producto inmobiliario acabado.

2.2. VALORES DE REPERCUSIÓN DE CADA USO 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.

2.2.1. VALORES DE REPERCUSIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Como ya se ha venido exponiendo en este informe económico, se han calculado unos módulos de los Valores de Repercusión de los usos urbanísticos propuestos en este PAMU, que se presentan en el siguiente cuadro resumen:

CONCEPTOS	PMM	SITUACIÓN VIGENTE	PMM	PAMU	SITUACIÓN PROPUESTA	PAMU
V.R.S. (uso: vivienda)	6.159,12	856,00	5.272.206,72	6.159,12	856,00	5.272.206,72
V.R.S. (uso: espacio libre)	0,00	85,60	-	500,00	85,60	42.800,00

2.2.2. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN, AYUDAS E INDEMNIZACIONES

Como ya se ha estimado anteriormente, la inversión en la ejecución del espacio libre, así como, el presupuesto de ejecución por contrata y el coste del suelo suponen una inversión de:

L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS (PARCELA A5)	652.849,89
L. 2	EDIFICACIÓN (PARCELA A4)	8.299.370,13
Total presupuestación económica (€) :		8.952.220,02

En cuanto a las ayudas (directas o indirectas) no ha sido posible determinarlas en esta fase de la redacción del documento, pero es muy probable que se puedan conseguir y permitan disminuir la carga financiera de esta actuación para la corporación.

CONCEPTOS	PMM	SITUACIÓN VIGENTE	PMM	PAMU	SITUACIÓN PROPUESTA	PAMU
Ayudas públicas		módulo	-		módulo	-
Ayudas directas			-			-
Ayudas indirectas			-			-

2.2.3. SUJETOS RESPONSABLES DEL DEBER 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:

Informe Sostenibilidad Económica	presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (%s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
	652.849,89	si	1,50%	9.792,75 €

2.3. 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 compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

2.3.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN QUE PUEDA ATRAER LA ACTUACIÓN

En este punto se deben realizar las siguientes estimaciones:

- Presupuestos Ejecución Material (P.E.M.)
- Presupuestos Ejecución Contrata (P.E.C.) (con gastos generales y bº industrial)
- Presupuestos Totales (con honorarios profesionales, seguros, tributos, controles...)
- Valor final en Venta (del producto inmobiliario acabado)

Como ya se ha venido manifestando anteriormente, se desconoce los valores finales para la venta de las viviendas de protección, lo cual impide realizar los cálculos necesarios para el análisis de la inversión final total.

En cualquier caso, los “beneficios” desde un punto de vista socio económico y medio ambientales, son innegables, ya que esta promoción de viviendas debe permitir fijar la población al territorio donde desarrolla su vida laboral y social, ya que en esta zona es bastante complicado encontrar soluciones residenciales para los residentes y trabajadores de la zona de Puerto Rico, lo que implica que tengan que desplazarse diariamente desde otras localizaciones, con el consiguiente gastos en recursos materiales (uso de vehículos a motor) y de tiempo en los desplazamientos.

Esta propuesta de creación de 76 viviendas en un entorno muy próximo al núcleo turístico más emblemático del término municipal debe ser considerada como muy positiva desde el punto de vista de sus efectos sociales y medio ambientales.

2.3.2. PARTICIPACIÓN DE EMPRESAS DE REHABILITACIÓN 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 debe coordinar la posible 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 compete.

2.3.3. FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN

No se tiene plena constancia de las posibilidades de financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo, aunque existen muchas probabilidades que la inversión se realice con cargo a recursos financieros de otras administraciones públicas, así como de la venta de las viviendas de protección a un precio tasado.

2.4. HORIZONTE TEMPORAL 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.

2.4.1. CRONOGRAMA

año	año	año	año	año
0	1	2	3	4
URBANIZACIÓN: Convenios y Proyectos				
	OBRAS DE EDIFICACIÓN: Solicitud de licencias de edificación Ejecución material de las obras			

2.5. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA PARA LA FINANCIACIÓN Y 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, tal y como se ofrecen a continuación:

BALANCE FINAL	-	8.673.327,89 €	-8.712.993,64	9.916,44	9.916,44	9.916,44	9.916,44
----------------------	---	-----------------------	----------------------	----------	----------	----------	----------

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	8.952.220,02 €	8.952.220,02				
conservación, mantenimiento y reparación	39.170,99 €		9.792,75	9.792,75	9.792,75	9.792,75
conservación, mantenimiento y reparación (*)	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
	8.991.391,01 €	8.952.220,02	9.792,75	9.792,75	9.792,75	9.792,75

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
CESIONES / PLUSVALÍAS (*)	- €					
CESIONES A.D. y A.R.	- €					
Ingresos de derecho privado	- €					
Contribuciones especiales	- €					
Tasas (licencias y autorizaciones)	15.948,43 €	15.948,43				
I s/ bienes inmuebles	73.909,44 €		18.477,36	18.477,36	18.477,36	18.477,36
I s/ actividades económicas	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	4.927,30 €		1.231,82	1.231,82	1.231,82	1.231,82
I s/ construcciones instalaciones y obras	223.277,95 €	223.277,95				
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €					
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €					
Subvenciones	- €					
Precios públicos	- €					
Operaciones de crédito	- €					
	318.063,12 €	239.226,38	19.709,18	19.709,18	19.709,18	19.709,18

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, el programa de actuación propuesto actualmente resulta deficitario para la corporación en el medio plazo, hasta que no se definan adecuadamente los ingresos que se van a generar por la venta de las viviendas de protección, ya que tan solo se ha considerado la financiación de su edificación y el coste del suelo, pero no los retornos por la venta del producto inmobiliario acabado.

2. VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA (MÓDULOS C.E.M.)



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio
GRAN CANARIA	MOGÁN

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio
2022	1350903DR3715S0001ZA	RESIDENCIAL

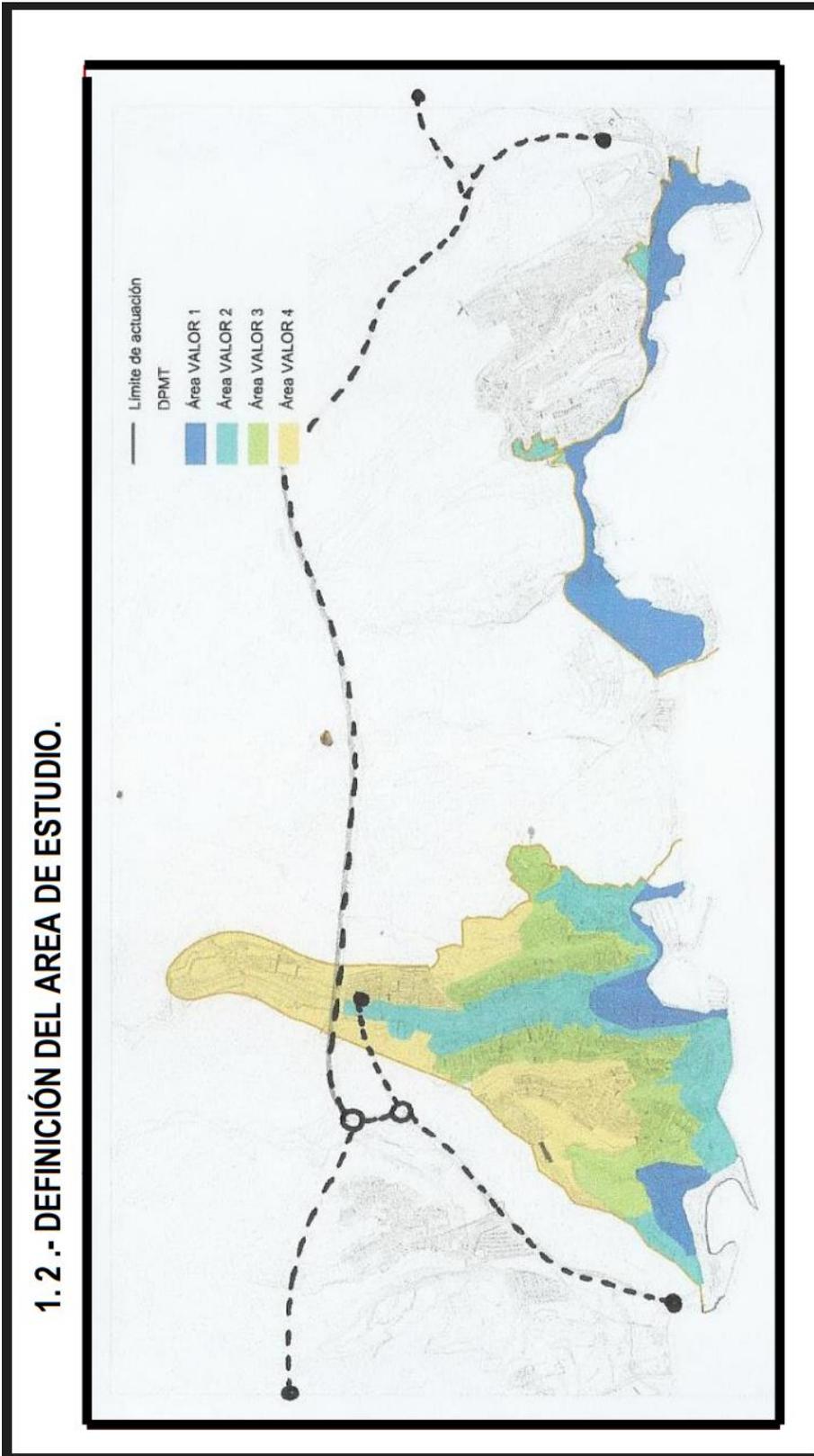
Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m ² de e.m.
URBANIZACIÓN	ZONAS COMUNES URBANIZACIÓN	223
SÓTANO	APARCAMIENTOS	599
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	751
PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	856
BAJO CUBIERTA	INSTALACIONES	751
AZOTEA	TRASTEROS	751

El resultado de la valoración de obra nueva obtenida se ampara en los precios por metro cuadrado obtenidos anualmente en base al estudio de precios de mercado realizado cada ejercicio por el Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias, y en la aplicación de los coeficientes del valor de las construcciones según 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, según el uso, clase, modalidad y categoría de las tipologías constructivas. Asimismo se han tenido en cuenta factores correctores referidos a las islas no capitalinas en los que el efecto de la doble insularidad condiciona al alza los costes genéricos resultantes del estudio. (Para más información consulte el apartado "metodología de la aplicación").

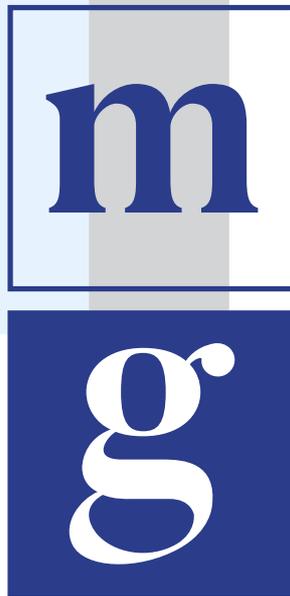
MÓDULO: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL 856,00 euros (m² de e. m.)

MÓDULO: ESPACIO LIBRE (10%) 85,60 euros (m² de e. m.)

3. ÁREAS DE VALORACIÓN



BORRADOR + DAE



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
SOBRE EL **MEDIO URBANO**

motor grande