

II.04

DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

4.1. Introducción	2
4.2. Estudio Económico-Financiero	3
4.2.1. Programa de Actuación.....	3
4.2.2. Líneas de programación y acciones	6
4.2.3. Estudio Económico	7
4.2.4. Estudio Financiero	11
4.3. Informe de Sostenibilidad Económica	13
4.3.1. Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora	13
4.3.2. Parte II: Análisis del suelo destinado a usos productivos.....	21
4.4. Conclusiones	22

4.5. Anexos	23
4.5.1. Localización.....	23
4.5.2. Parámetros de Ordenación y planos	24
4.5.3. Módulos de valoración: urbanización y zonas libres	26
4.5.4. Urbanización y viarios (Loma de Pino Seco)	29
4.5.5. ZD: Espacios Deportivos (pendiente)	30
4.5.6. ZCS: Centro de Estudios y Arte Arguineguín (pendiente)	30
4.5.7. ZV1: Aparcamiento subterráneo (ejecutado).....	30
4.5.8. ZV1: Edificio Polivalente (pendiente).....	31
4.5.9. ZV2: Espacios Deportivos (pendiente)	32
4.5.10. Carta de compromiso municipal	32
4.5.11. Análisis presupuestario Corporación.....	33

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN
LPA Studio

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

4.1. Introducción

La Ley Canaria 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, 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 58** de este **Reglamento de Planeamiento**, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias.

"Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística"

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;
6. Catálogos;
7. 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."*



Vista de una de las calles peatonales ejecutadas en el ámbito.
Fuente: LPA Studio.

4.2. 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.**

4.2.1. Programa de Actuación

4.2.1.1. 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.

Tal y como se recoge 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**

- Determinar la situación jurídico-urbanística del suelo derivada de los antecedentes de ordenación y de gestión urbanística del ámbito de actuación.
- Establecer unos escenarios de trabajo adaptados al marco cultural y al contexto internacional, nacional y regional existentes, relativos a fenómenos actuales como el cambio climático o la justicia social. Con respecto a este último, a través del aumento de la oferta de Viviendas de Protección Oficial.

• **Objetivos particulares**

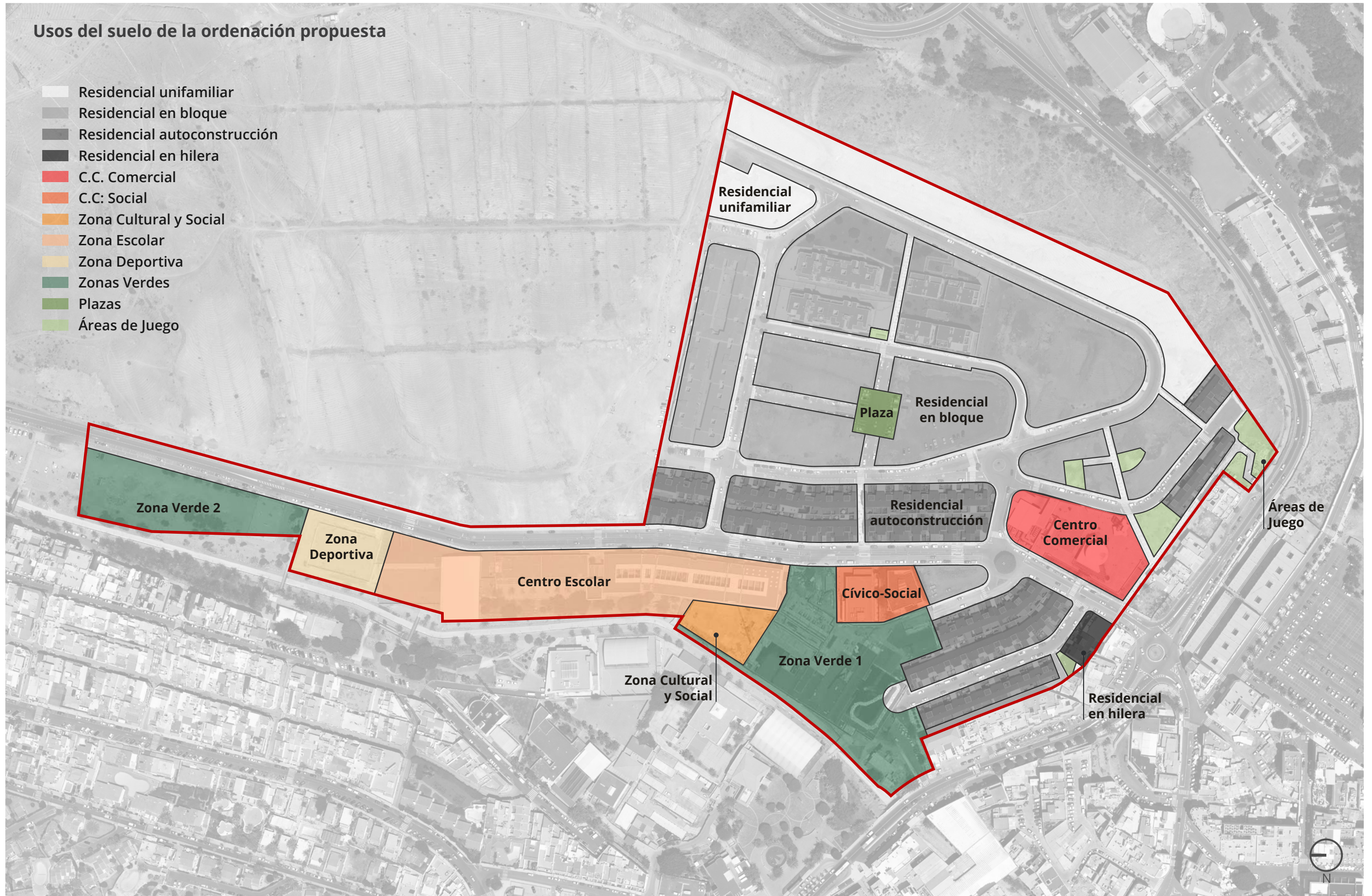
- Revisar la delimitación y la medición del Polígono 18 para ajustarlas a la situación de hecho actual.
- Propiciar una Ordenación Pormenorizada más eficiente y acorde a la realidad social y medioambiental del lugar, que apueste por el esponjamiento del ámbito a través del incremento de la superficie de zonas verdes.
- Actualizar los parámetros urbanísticos de las parcelas F53 a F59, de titularidad municipal, para llevar a cabo una promoción pública de Viviendas de Protección Oficial que ayude a paliar el chabolismo en Mogán, incrementando ligeramente para ello la edificabilidad de dichas parcelas.
- Actualizar la ordenación de la Zona Verde anexa a C.C. Social (denominada ZV1 en este documento) y de la parcela ZE para poder cumplir con la Orden de la Consejería de Hacienda (*Anexo A3. Documentación de referencia del Tomo I. Documentos de Información*), facilitando la implantación de una infraestructura de uso Dotacional Público en una nueva parcela destinada a tal fin (ZCS).
- Revisar la ordenación actual de las parcelas ZE, ZD y ZV extremo norte (denominada ZV2 en este documento), para ajustarlas a la realidad preexistente y suplir la escasez de uso dotacional en el ámbito, teniendo en cuenta para ello los suelos de titularidad municipal y la cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento de Mogán para la construcción del IES Arguineguín. Todo ello, favoreciendo la implantación de un nuevo dotacional deportivo en la modificada parcela ZD.
- Modificar las Normas Generales de Uso incluidas en las Ordenanzas Generales de Edificación en vigor para adaptarlas a la realidad existente, dada la antigüedad de las NN.SS. de Mogán y del Plan Parcial Loma de Pino Seco y sus modificaciones posteriores en lo que al régimen de usos de refiere (caracterizado por ser muy escueto).

Como consecuencia de la ordenación propuesta, se ha elaborado el siguiente **cuadro resumen de usos**, que figura en las memorias de la ordenación propuesta:

CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO: ORDENACIÓN PROPUESTA									
Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)		Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)		Ocupación (%)	Altura máxima (P; m)
	Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS									
Residencial unifamiliar	12.075,95	65.635,68	8,34%	45,32%	0,350 - 0,546	4.641,00	73.931,00	35%; 42%	1 P; 3,50 m 2 P; 6,50 m
Residencial en bloque	36.975,85		25,53%		0,902 - 2,129	55.192,00		35% - 80%	3 P + A; 12,85 m
Residencial en hilera	673,50		0,47%		1,323 - 1,381	920,00		100%	2 P; 6,60 m
Residencial para autoconstrucción	15.910,38		10,99%		0,570 - 0,861	13.178,00		53%	2 P; 6,60 m
Centro Comercial	4.188,86	4.188,86	2,89%	2,89%	1,038	4.347,00	4.347,00	75%	3 P; 0,00 m (rasante calle F)
TOTAL USOS LUCRATIVOS		69.824,54		48,21%			78.278,00		
DOTACIONES									
Centro Cívico y Social	2.114,54	18.224,46	1,46%	12,58%	1,544	3.265,00	13.070,00	80%	-
Centro Escolar	11.780,63		8,13%		0,425	5.005,00		50%	3 P
Zona Cultural y Social	1.656,47		1,14%		1,268	2.100,00**		90%	2 P
Zona Deportiva	2.672,82		1,85%		1,010	2.700,00**		65%	3 P
Zonas Verdes	16.503,51	19.460,11	11,40%	13,44%	-	1.000,00*	1.739,15*	25% (100% BR)*	1 P*
Plazas	883,50		0,61%		-	220,88*			
Áreas de Juego	2.073,10		1,43%		-	518,28*			
TOTAL DOTACIONES		37.684,57		26,02%			14.809,15		
RED VIARIA									
Circulación rodada	21.930,14	37.315,19	15,14%	25,77%	-	-	-	-	-
Circulación peatonal	11.955,50		8,26%		-	-		-	-
Aparcamientos	3.429,55		2,37%		-	-		-	-
TOTAL RED VIARIA		37.315,19		25,77%			-		
POLÍGONO 18									
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%			93.087,15		

* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.



En general, desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades, generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

No obstante, los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad, pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

4.2.2. 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:

- **Primera** **URBANIZACIÓN VIARIOS**
- **Segunda** **DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES**
- **Tercera** **RESIDENCIAL**

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” concretas a realizar, tal como sigue.

Cabe destacar que la edificación que aparece en todas las tablas de este documento con el código "ZCS cívico / social" hace referencia al C.C. Social, ya ejecutado.

L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS	
1	Demoliciones y reposiciones
2	Pavimentación de viales
3	Pavimentación de aceras
4	Señalización y balizamiento
5	Red de pluviales
6	Jardinería y riego
7	Alumbrado público
8	Seguridad y Salud
9	Gastos generales y Bº Industrial

L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	
ZCS	ZCS cívico / social
ZE	ZE escolar
ZD	ZD deportivo
ZCS	ZCS cultural / social
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / este)
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / oeste)
ZJ	AJ (anexa a F60)
ZJ	AJ (anexa a B0)
ZJ	AJ (anexa a B1)
ZJ	AJ (anexa a B7N)
ZJ	AJ (anexa a F05)

L. 3 RESIDENCIAL	
B 0	Residencial Bloque
B 01	Residencial Bloque
B 04	Residencial Bloque
B 05	Residencial Bloque
B 06	Residencial Bloque
B 09	Residencial Bloque
B 10	Residencial Bloque
B 11	Residencial Bloque
F53 a F59	Residencial Bloque
V02 a V28	Residencial Unifamiliar

4.2.2.1. 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	1	Demoliciones y reposiciones
	2	Pavimentación de viales
	3	Pavimentación de aceras
	4	Señalización y balizamiento
	5	Red de pluviales
	6	Jardinería y riego
	7	Alumbrado público
	8	Seguridad y Salud
	9	Gastos generales y Bº Industrial
Línea	2	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES
acciones	ZCS	ZCS cívico / social
	ZE	ZE escolar
	ZD	ZD deportivo
	ZCS	ZCS cultural / social
	ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde
	ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde
	EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza
	ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / este)
	ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / oeste)
	ZJ	AJ (anexa a F60)
	ZJ	AJ (anexa a B0)
	ZJ	AJ (anexa a B1)
	ZJ	AJ (anexa a B7N)
ZJ	AJ (anexa a F05)	
Línea	3	RESIDENCIAL
acciones	B 0	Residencial Bloque
	B 01	Residencial Bloque
	B 04	Residencial Bloque
	B 05	Residencial Bloque
	B 06	Residencial Bloque
	B 09	Residencial Bloque
	B 10	Residencial Bloque
	B 11	Residencial Bloque
	F53 a F59	Residencial Bloque
	V02 a V28	Residencial Unifamiliar

4.2.3. Estudio Económico

4.2.3.1. 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.

4.2.3.2. 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 la información obtenida de la Base de Datos de costes de construcción y urbanización de la AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA (ver anexos con desglose detallado):

*** Ver Anexos con el detalle de los módulos de valoración.**

Nota 1: el presupuesto para colmatar la urbanización y viarios del polígono, se ha obtenido de "INFORME TÉCNICO", elaborado por el Ayuntamiento de Mogán en diciembre de 2008, que figura extractado en uno de los anexos de este documento económico.

Nota 2: la parcela está actualmente ZD sin ejecutar, pero cuenta con un presupuesto; la ZCS se encuentra sin ejecutar, pero presupuestada; la ZV1 está ejecutada bajo rasante y pendiente de ejecutar el edificio polivalente en su cubierta; la ZV2 se encuentra sin ejecutar, pero se incluye su presupuesto en el proyecto de la parcela ZD (todas estas acciones vienen detalladas en los anexos correspondientes a este documento).

Nota 3: el módulo de zonas libres, se ha obtenido como cociente de los costes totales de espacios libres que ofrece el modelo de la "Agencia Tributaria Canaria" entre los m² de superficie propuesta (ver anexos).

Nota 4: el módulo de la edificación residencial entre medianeras, se ha obtenido como cociente de los costes totales que ofrece el modelo de la "Agencia Tributaria Canaria" entre los m² de superficie propuesta, posteriormente con la normativa catastral se obtienen el resto de módulos que puedan ser de aplicación.

L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS		%	módulo	coste
1	Demoliciones y reposiciones	0,39%		470,56
2	Pavimentación de viales	12,07%		14.715,58
3	Pavimentación de aceras	23,61%		28.789,20
4	Señalización y balizamiento	0,83%		1.011,90
5	Red de pluviales	14,51%		17.694,60
6	Jardinería y riego	20,84%		25.402,66
7	Alumbrado público	8,57%		10.442,58
8	Seguridad y Salud	1,15%		1.400,00
9	Gastos generales y Bº industrial	18,03%		21.983,95
		100,00%	presupuestado:	121.911,03 €

L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES		m2s	m2e	módulo	coste
ZCS	ZCS cívico / social	2.114,54	3.265,00	ejecutado	
ZE	ZE escolar	11.780,63	5.005,00	ejecutado	
ZD	ZD deportivo	2.672,82	2.700,00	presupuestado	5.231.411,54
ZCS	ZCS cultural / social	1.656,47	2.100,00	presupuestado	2.527.539,31
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	10.930,24	500,00	presupuestado	1.314.021,87
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	5.573,27	500,00	presupuestado	1.531.143,25
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	883,50	220,88	113,15	24.992,40
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / este)	602,88	150,72	113,15	17.053,85
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / oeste)	238,63	59,66	113,15	6.750,48
ZJ	AJ (anexa a F60)	592,32	148,08	113,15	16.755,13
ZJ	AJ (anexa a B0)	242,75	60,69	113,15	6.867,02
ZJ	AJ (anexa a B1)	201,42	50,36	113,15	5.698,19
ZJ	AJ (anexa a B7N)	85,05	21,26	ejecutado	
ZJ	AJ (anexa a F05)	110,05	27,51	ejecutado	
		37.684,57	14.809,16		10.682.233,05 €

L. 3 RESIDENCIAL		m2s	m2e	módulo	coste
B 0	Residencial Bloque	1.587,39	3.380,00	922,02	3.116.427,60
B 01	Residencial Bloque	2.211,09	4.250,00	922,02	3.918.585,00
B 04	Residencial Bloque	2.959,71	6.260,00	922,02	5.771.845,20
B 05	Residencial Bloque	2.851,34	5.760,00	922,02	5.310.835,20
B 06	Residencial Bloque	4.863,76	5.859,00	922,02	5.402.115,18
B 09	Residencial Bloque	3.277,48	4.007,00	922,02	3.694.534,14
B 10	Residencial Bloque	1.997,16	1.802,00	922,02	1.661.480,04
B 11	Residencial Bloque	1.715,96	1.574,00	922,02	1.451.259,48
F53 a F59	Residencial Bloque	906,09	1.825,00	922,02	1.682.686,50
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	12.075,95	4.641,00	1.060,32	4.920.959,04
		34.445,93	39.358,00		36.930.727,38 €

4.2.3.3. 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.

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**).

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
1	Demoliciones y reposiciones	470,56			
2	Pavimentación de viales	14.715,58			
3	Pavimentación de aceras	28.789,20			
4	Señalización y balizamiento	1.011,90			
5	Red de pluviales	17.694,60			
6	Jardinería y riego	25.402,66			
7	Alumbrado público	10.442,58			
8	Seguridad y Salud	1.400,00			
9	Gastos generales y Bº industrial	21.983,95			
		121.911,03 €	presupuestado	-	m2u (urban.)
L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES					
ZCS	ZCS cívico/ social	-	ejecutado	2.114,54	m2s
ZE	ZE escolar	-	ejecutado	11.780,63	m2s
ZD	ZD deportivo	5.231.411,54	presupuestado	2.672,82	m2s
ZCS	ZCS cultural/ social	2.527.539,31	presupuestado	1.656,47	m2s
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	1.314.021,87	presupuestado	10.930,24	m2s
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	1.531.143,25	presupuestado	5.573,27	m2s
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	24.992,40	113,15	883,50	m2s
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ este)	17.053,85	113,15	602,88	m2s
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ oeste)	6.750,48	113,15	238,63	m2s
ZJ	AJ (anexa a F60)	16.755,13	113,15	592,32	m2s
ZJ	AJ (anexa a B0)	6.867,02	113,15	242,75	m2s
ZJ	AJ (anexa a B1)	5.698,19	113,15	201,42	m2s
ZJ	AJ (anexa a B7N)	-	ejecutado	85,05	m2s
ZJ	AJ (anexa a F05)	-	ejecutado	110,05	m2s
		10.682.233,05	ejecutado	2.114,54	
L. 3 RESIDENCIAL					
B 0	Residencial Bloque	3.116.427,60	922,02	3.380,00	m2e
B 01	Residencial Bloque	3.918.585,00	922,02	4.250,00	m2e
B 04	Residencial Bloque	5.771.845,20	922,02	6.260,00	m2e
B 05	Residencial Bloque	5.310.835,20	922,02	5.760,00	m2e
B 06	Residencial Bloque	5.402.115,18	922,02	5.859,00	m2e
B 09	Residencial Bloque	3.694.534,14	922,02	4.007,00	m2e
B 10	Residencial Bloque	1.661.480,04	922,02	1.802,00	m2e
B 11	Residencial Bloque	1.451.259,48	922,02	1.574,00	m2e
F53 a F59	Residencial Bloque	1.682.686,50	922,02	1.825,00	m2e
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	4.920.959,04	1.060,32	4.641,00	m2e
		36.930.727,38	922,02	3.380,00	
Total presupuestación económica (€) :		47.734.871,46			

En cuanto a la temporalización de los trabajos, se han considerado 3 fases anuales, para la gestión y ejecución material de la programación de las acciones propuestas.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	año 0	año 1	año 2
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
1	Demoliciones y reposiciones	470,56	470,56		
2	Pavimentación de viales	14.715,58	14.715,58		
3	Pavimentación de aceras	28.789,20	28.789,20		
4	Señalización y balizamiento	1.011,90	1.011,90		
5	Red de pluviales	17.694,60	17.694,60		
6	Jardinería y riego	25.402,66	25.402,66		
7	Alumbrado público	10.442,58	10.442,58		
8	Seguridad y Salud	1.400,00	1.400,00		
9	Gastos generales y Bº industrial	21.983,95	21.983,95		
		121.911,03 €	121.911,03	-	-
L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES					
ZCS	ZCS cívico/ social	-	-	-	-
ZE	ZE escolar	-	-	-	-
ZD	ZD deportivo	5.231.411,54	-	2.615.705,77	2.615.705,77
ZCS	ZCS cultural/ social	2.527.539,31	-	1.263.769,66	1.263.769,66
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	1.314.021,87	-	657.010,94	657.010,94
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	1.531.143,25	-	765.571,63	765.571,63
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	24.992,40	-	12.496,20	12.496,20
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ este)	17.053,85	-	8.526,92	8.526,92
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ oeste)	6.750,48	-	3.375,24	3.375,24
ZJ	AJ (anexa a F60)	16.755,13	-	8.377,57	8.377,57
ZJ	AJ (anexa a B0)	6.867,02	-	3.433,51	3.433,51
ZJ	AJ (anexa a B1)	5.698,19	-	2.849,10	2.849,10
ZJ	AJ (anexa a B7N)	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a F05)	-	-	-	-
		10.682.233,05	-	5.341.116,52	5.341.116,52
L. 3 RESIDENCIAL					
B 0	Residencial Bloque	3.116.427,60	-	1.558.213,80	1.558.213,80
B 01	Residencial Bloque	3.918.585,00	-	1.959.292,50	1.959.292,50
B 04	Residencial Bloque	5.771.845,20	-	2.885.922,60	2.885.922,60
B 05	Residencial Bloque	5.310.835,20	-	2.655.417,60	2.655.417,60
B 06	Residencial Bloque	5.402.115,18	-	2.701.057,59	2.701.057,59
B 09	Residencial Bloque	3.694.534,14	-	1.847.267,07	1.847.267,07
B 10	Residencial Bloque	1.661.480,04	-	830.740,02	830.740,02
B 11	Residencial Bloque	1.451.259,48	-	725.629,74	725.629,74
F53 a F59	Residencial Bloque	1.682.686,50	-	841.343,25	841.343,25
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	4.920.959,04	-	2.460.479,52	2.460.479,52
		36.930.727,38	-	18.465.363,69	18.465.363,69
Total presupuestación económica (€) :		47.734.871,46	121.911,03	23.806.480,21	23.806.480,21

4.2.4. Estudio Financiero

4.2.4.1. 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.

4.2.4.2. 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):

- **Primera** **URBANIZACIÓN VIARIOS** **AYUNTAMIENTO**
- **Segunda** **DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES** **AYUNTAMIENTO**
- **Tercera** **RESIDENCIAL** **PROMOTOR PRIVADO**

Sin perjuicio de todo lo expuesto anteriormente, sería conveniente explorar las posibilidades de obtener **financiación** de otras administraciones públicas, tales como Cabildo, 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.



Parte de acera pendiente de ejecutar, correspondiente a la primera línea de intervención (Urbanización y viarios).
Fuente: LPA Studio.

4.2.4.3. 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.

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**).

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	otras AAPP	Privado
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
1	Demoliciones y reposiciones	470,56	470,56		
2	Pavimentación de viales	14.715,58	14.715,58		
3	Pavimentación de aceras	28.789,20	28.789,20		
4	Señalización y balizamiento	1.011,90	1.011,90		
5	Red de pluviales	17.694,60	17.694,60		
6	Jardinería y riego	25.402,66	25.402,66		
7	Alumbrado público	10.442,58	10.442,58		
8	Seguridad y Salud	1.400,00	1.400,00		
9	Gastos generales y Bº industrial	21.983,95	21.983,95		
		121.911,03 €	121.911,03	-	-
L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES					
ZCS	ZCS cívico/ social	-	-		
ZE	ZE escolar	-	-		
ZD	ZD deportivo	5.231.411,54		5.231.411,54	
ZCS	ZCS cultural/ social	2.527.539,31		2.527.539,31	
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	1.314.021,87		1.314.021,87	
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	1.531.143,25		1.531.143,25	
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	24.992,40	24.992,40		
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ este)	17.053,85	17.053,85		
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios/ oeste)	6.750,48	6.750,48		
ZJ	AJ (anexa a F60)	16.755,13	16.755,13		
ZJ	AJ (anexa a B0)	6.867,02	6.867,02		
ZJ	AJ (anexa a B1)	5.698,19	5.698,19		
ZJ	AJ (anexa a B7N)	-	-		
ZJ	AJ (anexa a F05)	-	-		
		10.682.233,05	78.117,08	10.604.115,97	-
L. 3 RESIDENCIAL					
B 0	Residencial Bloque	3.116.427,60	-	-	3.116.427,60
B 01	Residencial Bloque	3.918.585,00	-	-	3.918.585,00
B 04	Residencial Bloque	5.771.845,20	-	-	5.771.845,20
B 05	Residencial Bloque	5.310.835,20	-	-	5.310.835,20
B 06	Residencial Bloque	5.402.115,18	-	-	5.402.115,18
B 09	Residencial Bloque	3.694.534,14	-	-	3.694.534,14
B 10	Residencial Bloque	1.661.480,04	-	-	1.661.480,04
B 11	Residencial Bloque	1.451.259,48	-	-	1.451.259,48
F53 a F59	Residencial Bloque	1.682.686,50	-	-	1.682.686,50
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	4.920.959,04	-	-	4.920.959,04
		36.930.727,38	-	-	36.930.727,38
Total presupuestación financiera (€) :		47.734.871,46	200.028,11	10.604.115,97	36.930.727,38

4.3. 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."

4.3.1. 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.**

"(...)"

4.3.1.1. 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 estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

4.3.1.1.1. 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 recordar la cuantía estimada de la inversión nueva estimada, con cargo exclusivo al Ayuntamiento, es de unos **200 mil euros** (ver apartado del Estudio Financiero).

4.3.1.1.2. 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.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

- **Mantenimiento rutinario:** consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
- **Mantenimiento de refuerzo:** 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.



Vista de las edificaciones residenciales existentes en el ámbito del Polígono 18.
Fuente: LPA Studio.

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

- L.1.** Las obras finales de la urbanización tendrán mantenimiento anual, una vez sean recibidas por el Ayuntamiento.
- L.2.** Las dotaciones y los espacios libres pendientes de ejecutar, deben ser mantenidos por el Ayuntamiento con cargo a sus presupuestos municipales.
- L.3.** El suelo ocupado por las edificaciones destinadas a viviendas, han de ser conservados y mantenidos por los propietarios del mismo, con arreglo a la legislación estatal, autonómica y local que le sea de aplicación

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (sí / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS					
1	Demoliciones y reposiciones	470,56	sí	2,50%	11,76
2	Pavimentación de viales	14.715,58	sí	2,50%	367,89
3	Pavimentación de aceras	28.789,20	sí	2,50%	719,73
4	Señalización y balizamiento	1.011,90	sí	2,50%	25,30
5	Red de pluviales	17.694,60	sí	2,50%	442,37
6	Jardinería y riego	25.402,66	sí	2,50%	635,07
7	Alumbrado público	10.442,58	sí	2,50%	261,06
8	Seguridad y Salud	1.400,00	sí	2,50%	35,00
9	Gastos generales y Bº industrial	21.983,95	sí	2,50%	549,60
		121.911,03			3.047,78
L. 2 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES					
ZCS	ZCS cívico / social	-			s/m
ZE	ZE escolar	-			s/m
ZD	ZD deportivo	5.231.411,54	sí	1,50%	78.471,17
ZCS	ZCS cultural / social	2.527.539,31	sí	1,50%	37.913,09
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	1.314.021,87	sí	1,50%	19.710,33
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	1.531.143,25	sí	1,50%	22.967,15
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	24.992,40	sí	2,50%	624,81
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / este)	17.053,85	sí	2,50%	426,35
ZJ	AJ (anexa a A. Canarias / oeste)	6.750,48	sí	2,50%	168,76
ZJ	AJ (anexa a F60)	16.755,13	sí	2,50%	418,88
ZJ	AJ (anexa a B0)	6.867,02	sí	2,50%	171,68
ZJ	AJ (anexa a B1)	5.698,19	sí	2,50%	142,45
ZJ	AJ (anexa a B7N)	-			s/m
ZJ	AJ (anexa a F05)	-			s/m
		10.682.233,05			161.014,67
L. 3 RESIDENCIAL					
B 0	Residencial Bloque	3.116.427,60	no		s/m
B 01	Residencial Bloque	3.918.585,00	no		s/m
B 04	Residencial Bloque	5.771.845,20	no		s/m
B 05	Residencial Bloque	5.310.835,20	no		s/m
B 06	Residencial Bloque	5.402.115,18	no		s/m
B 09	Residencial Bloque	3.694.534,14	no		s/m
B 10	Residencial Bloque	1.661.480,04	no		s/m
B 11	Residencial Bloque	1.451.259,48	no		s/m
F53 a F59	Residencial Bloque	1.682.686,50	no		s/m
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	4.920.959,04	no		s/m
		36.930.727,38			-
Total inversión (€) :		47.734.871,46	Total mantenimiento (€) :		164.062,44

4.3.1.2. 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

4.3.1.2.1. 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.

El tipo de gravamen fijado en la ordenanza de este Ayuntamiento es del 2,60%, que ha sido aplicado a los presupuestos de ejecución material (P.E.M.) + GG + Bº, tal y como figura desglosado en el anexo correspondiente de este documento económico.

4.3.1.2.2. Impuesto s/ 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 por ciento. 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 calcular 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.

4.3.1.2.3. 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 han estimado: Módulo de recaudación puntual del 1% de PEM + GG + B° de iniciativa privada (licencias y autorizaciones); Módulo de recaudación recurrente de 30 euros anuales por las 391 nuevas viviendas (prestaciones de servicios); (ver anexo correspondiente con todos los cálculos).

4.3.1.2.4. 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:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- 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 por m² construido y uso pormenorizado, que vienen desarrollados en el anexo correspondiente de este documento económico.

4.3.1.2.5. Impuesto 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.

4.3.1.2.6. Impuesto sobre Vehículos 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, por lo que resultan ser las siguientes:

POTENCIA Y CLASE DE VEHICULOS	CUOTA
A) TURISMOS:	
De menos de 8 caballos fiscales	18'93 €
De 8 hasta 11'99 caballos fiscales	51'12 €
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	107'91 €
De 16 hasta 19'99 caballos fiscales	134'42 €
De 20 caballos fiscales en adelante	168'00 €

No obstante, actualmente existe una modificación de la ordenanza fiscal reguladora de este impuesto (B.O.P. nº 13 de 30.01.2017), por la que gozarán de una bonificación del cincuenta por ciento (50%) en las cuotas del impuesto, los vehículos híbridos, bimodales, eléctricos y/o emisiones nulas. Para poder aplicar la bonificación, los interesados deberán instar solicitud indicando las características del vehículo, aportando ficha técnica, y permiso de circulación, y surtirá efecto en el ejercicio siguiente a la petición.

En este documento económico, se han realizado las siguientes consideraciones:

- 1 vehículo vivienda (cuota media de las 3 primeras potencias) (18,93+51,12+107,91)/3 aprox. 60 euros.

4.3.1.3. Resumen

En una primera evaluación, el Estudio Económico y Financiero ha considerado un período de análisis de 5 años, como ejercicios o fases para la ejecución material de la inversión propuesta, que deberían ser financiados con los flujos puntuales iniciales de la fase 0, posteriormente, el Informe de Sostenibilidad Económica, debe estudiar la previsión de los futuros flujos recurrentes anuales para hacer frente a los gastos por gastos de conservación y mantenimiento.

AÑO 0	con flujos de salida para inversión y de entrada por ICIO + tasas (GESTIÓN)	
I s/ construcciones instalaciones y obras	PUNTUAL	FASE 0 (ejecución final urbanización)
Tasas (licencias y autorizaciones)	PUNTUAL	FASE 0 (ejecución final urbanización)
AÑO 1	sin flujos de entrada (URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN)	
Tasas (prestación de servicios)	RECURRENTE	(ANUAL)
I s/ bienes inmuebles (VPP)	RECURRENTE	(ANUAL) (módulo por euro m ²)
I s/ vehículos tracción mecánica	RECURRENTE	(ANUAL) (módulo por vivienda)



Parte de la acera pendiente de ejecutar, correspondiente a primera línea de actuación (urbanización y viarios).
Fuente: LPA Studio.

Total presupuestos: 47.734.871,46					2,60%	960.198,91 €	1,00%	369.307,27 €	€ 3,75	147.592,50 €	€ 60,00	22.200,00 €	
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	%	módulo	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	
1	Demoliciones y reposiciones	0,39%		470,56	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	Pavimentación de viales	12,07%		14.715,58	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Pavimentación de aceras	23,61%		28.789,20	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	Señalización y balizamiento	0,83%		1.011,90	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Red de pluviales	14,51%		17.694,60	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	Jardinería y riego	20,84%		25.402,66	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	Alumbrado público	8,57%		10.442,58	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	Seguridad y Salud	1,15%		1.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	Gastos generales y B ² industrial	18,03%		21.983,95	-	-	-	-	-	-	-	-	
		100,00%	presupuestado:	121.911,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
L. 2	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	m2s	m2e	módulo	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
ZCS	ZCS cívico / social	2.114,54	3.265,00	ejecutado		-	-	-	-	-	-	-	-
ZE	ZE escolar	11.780,63	5.005,00	ejecutado		-	-	-	-	-	-	-	-
ZD	ZD deportivo	2.672,82	2.700,00	presupuestado	5.231.411,54	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCS	ZCS cultural / social	1.656,47	2.100,00	presupuestado	2.527.539,31	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV1	ZV1 (anexa a C.C. Social) zona verde	10.930,24	500,00	presupuestado	1.314.021,87	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV2	ZV2 (extremo norte) zona verde	5.573,27	500,00	presupuestado	1.531.143,25	-	-	-	-	-	-	-	-
EL	EL (anexa a B4, B5, B6) plaza	883,50	220,88	113,15	24.992,40	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios / este)	602,88	150,72	113,15	17.053,85	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a A. Canarios / oeste)	238,63	59,66	113,15	6.750,48	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a F60)	592,32	148,08	113,15	16.755,13	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a B0)	242,75	60,69	113,15	6.867,02	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a B1)	201,42	50,36	113,15	5.698,19	-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a B7N)	85,05	21,26	ejecutado		-	-	-	-	-	-	-	-
ZJ	AJ (anexa a F05)	110,05	27,51	ejecutado		-	-	-	-	-	-	-	-
		37.684,57	14.809,16		10.682.233,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
L. 3	RESIDENCIAL	m2s	m2e	módulo	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	viviendas	euros
B 0	Residencial Bloque	1.587,39	3.380,00	922,02	3.116.427,60	2,60%	81.027,12	1,00%	31.164,28	3,75	12.675,00	33	1.980,00
B 01	Residencial Bloque	2.211,09	4.250,00	922,02	3.918.585,00	2,60%	101.883,21	1,00%	39.185,85	3,75	15.937,50	42	2.520,00
B 04	Residencial Bloque	2.959,71	6.260,00	922,02	5.771.845,20	2,60%	150.067,98	1,00%	57.718,45	3,75	23.475,00	62	3.720,00
B 05	Residencial Bloque	2.851,34	5.760,00	922,02	5.310.835,20	2,60%	138.081,72	1,00%	53.108,35	3,75	21.600,00	57	3.420,00
B 06	Residencial Bloque	4.863,76	5.859,00	922,02	5.402.115,18	2,60%	140.454,99	1,00%	54.021,15	3,75	21.971,25	58	3.480,00
B 09	Residencial Bloque	3.277,48	4.007,00	922,02	3.694.534,14	2,60%	96.057,89	1,00%	36.945,34	3,75	15.026,25	40	2.400,00
B 10	Residencial Bloque	1.997,16	1.802,00	922,02	1.661.480,04	2,60%	43.198,48	1,00%	16.614,80	3,75	6.757,50	18	1.080,00
B 11	Residencial Bloque	1.715,96	1.574,00	922,02	1.451.259,48	2,60%	37.732,75	1,00%	14.512,59	3,75	5.902,50	15	900,00
F53 a F59	Residencial Bloque	906,09	1.825,00	922,02	1.682.686,50	2,60%	43.749,85	1,00%	16.826,87	3,75	6.843,75	18	1.080,00
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	12.075,95	4.641,00	1.060,32	4.920.959,04	2,60%	127.944,94	1,00%	49.209,59	3,75	17.403,75	27	1.620,00
		34.445,93	39.358,00		36.930.727,38 €	960.198,91 €	369.307,27 €	147.592,50 €	370	22.200,00 €			
						puntuales	puntuales	anuales	viviendas	anuales			

BALANCE FINAL	1.179.968,25	1.129.478,08	0,00	16.830,06	16.830,06	16.830,06
----------------------	---------------------	---------------------	-------------	------------------	------------------	------------------

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	200.028,11	200.028,11				
conservación, mantenimiento y reparación	492.187,33			164.062,44	164.062,44	164.062,44
	-					
	692.215,43	200.028,11	0,00	164.062,44	164.062,44	164.062,44

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Ingresos de derecho privado	-	-				
Tasas (licencias y autorizaciones)	369.307,27	369.307,27				
Tasas (prestación de servicios)	33.300,00			11.100,00	11.100,00	11.100,00
Contribuciones especiales	-	-				
I s/ bienes inmuebles (VPP)	442.777,50			147.592,50	147.592,50	147.592,50
I s/ bienes inmuebles (residencial)	-			-	-	-
I s/ bienes inmuebles (comercial)	-			-	-	-
I s/ actividades económicas	-			-	-	-
I s/ vehículos tracción mecánica	66.600,00			22.200,00	22.200,00	22.200,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	960.198,91	960.198,91				
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-	-				
Participaciones en tributos de otras AAPP	-	-				
Subvenciones	-	-				
Precios públicos	-	-				
Operaciones de crédito	-	-				
	1.872.183,69	1.329.506,19	0,00	180.892,50	180.892,50	180.892,50



Vista de las parcelas residenciales en bloque actualmente ejecutadas.
Fuente: LPA Studio.

4.3.2. 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 (PGO) 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 de las vigentes NNSS 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, ya que dota a los suelos circundantes de mejor comunicación rodada y peatonal, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

4.4. 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 art. 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. Y finalmente, 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.

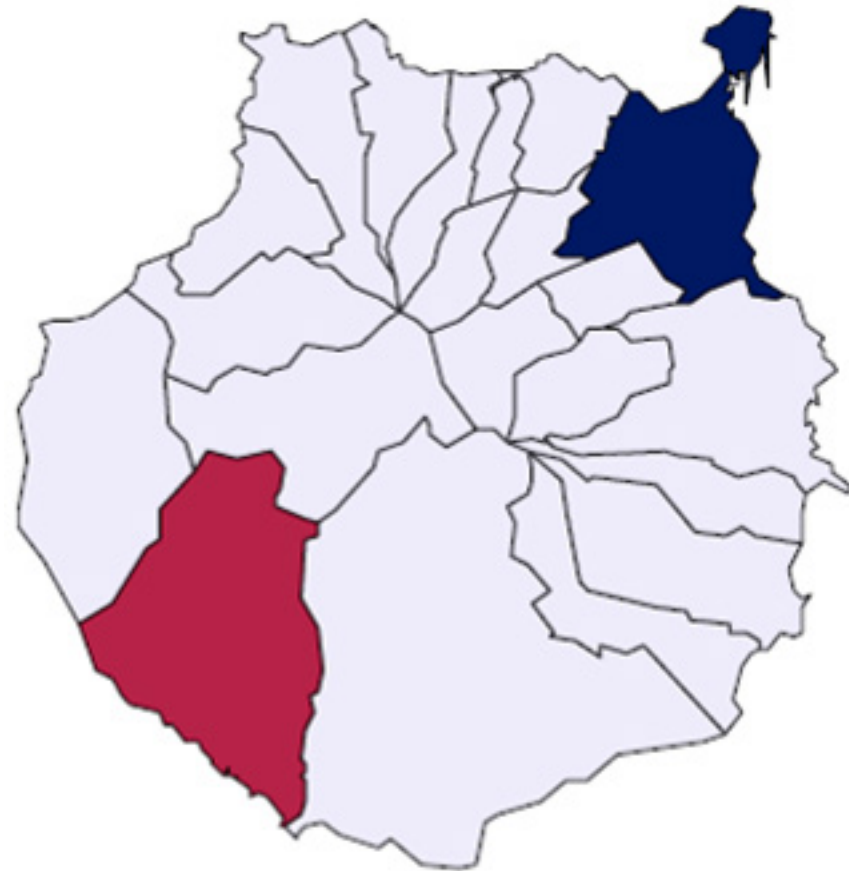
Las conclusiones finales de este documento económico y financiero, son:

- 1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluado es posible de asumir, para las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. En consecuencia, **esta Modificación Menor se plantea sostenible**, siempre que pueda ser soportada presupuestariamente, para cumplir con los requerimientos del **“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 5 años, presentan un *“cash flow”* acumulado positivo para las arcas municipales, desde el año de inicio de la gestión y ejecución de la urbanización. No obstante, se puede afirmar que, si se lograra que se gestione y ejecute totalmente la urbanización, los impactos en el plano social y económico pueden generar más efectos positivos en el plano presupuestario financiero, en algunos tributos que no ha sido posible estimar, como el IVTNN, IAE, tasas, etcétera.
- 4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han evaluado exclusivamente 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 podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que el nuevo viario, puede dinamizar el tránsito 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 el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio.

4.5. Anexos

4.5.1. Localización



- Palmas de Gran Canaria (Las)
- Mogán



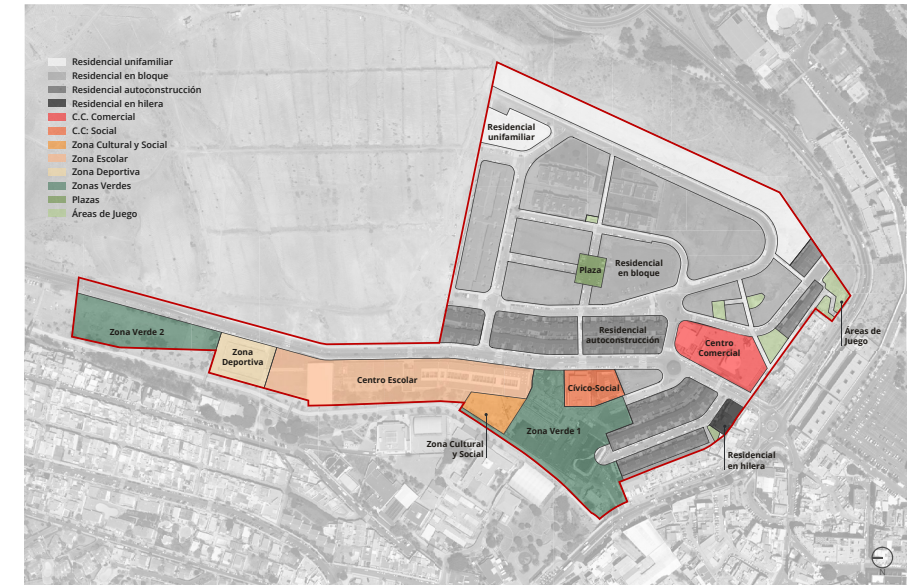
4.5.2. Parámetros de Ordenación y planos



Ordenación Propuesta.
Fuente: LPA Studio.

CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO: ORDENACIÓN PROPUESTA

Zonas	Superficie (m ²)		Superficie (% del ámbito)		Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²)		Ocupación (%)	Altura máxima (P; m)
	Subtotal	Total	Subtotal	Total		Subtotal	Total		
USOS LUCRATIVOS									
Residencial unifamiliar	12.075,95	65.635,68	8,34%	45,32%	0,350 - 0,546	4.641,00	73.931,00	35%; 42%	1 P; 3,50 m 2 P; 6,50 m
Residencial en bloque	36.975,85		25,53%		0,902 - 2,129	55.192,00		35% - 80%	3 P + A; 12,85 m
Residencial en hilera	673,50		0,47%		1,323 - 1,381	920,00		100%	2 P; 6,60 m
Residencial para autoconstrucción	15.910,38		10,99%		0,570 - 0,861	13.178,00		53%	2 P; 6,60 m
Centro Comercial	4.188,86		4.188,86		2,89%	2,89%		1,038	4.347,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS		69.824,54		48,21%			78.278,00		
DOTACIONES									
Centro Cívico y Social	2.114,54	18.224,46	1,46%	12,58%	1,544	3.265,00	13.070,00	80%	-
Centro Escolar	11.780,63		8,13%		0,425	5.005,00		50%	3 P
Zona Cultural y Social	1.656,47		1,14%		1,268	2.100,00**		90%	2 P
Zona Deportiva	2.672,82		1,85%		1,010	2.700,00**		65%	3 P
Zonas Verdes	16.503,51	19.460,11	11,40%	13,44%	-	1.000,00*	1.739,15*	25% (100% BR)*	1 P*
Plazas	883,50		0,61%		-	220,88*			
Áreas de Juego	2.073,10		1,43%		-	518,28*			
TOTAL DOTACIONES		37.684,57		26,02%			14.809,15		
RED VIARIA									
Circulación rodada	21.930,14	37.315,19	15,14%	25,77%	-	-	-	-	-
Circulación peatonal	11.955,50		8,26%		-	-		-	
Aparcamientos	3.429,55		2,37%		-	-		-	
TOTAL RED VIARIA		37.315,19		25,77%			-		
POLÍGONO 18									
TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%			93.087,15		



* Determinaciones provenientes de las Ordenanzas Provisionales Municipales relativas a Zonas Libres.

** Superficie edificable necesaria para albergar las edificaciones de los proyectos municipales, recogidos en la Memoria Informativa.

zonas	superficie s. (m2s)		% s/total		edifica. (m2e/m2s)	superficie e. (m2e)	
	subtotal	total	subtotal	total		subtotal	total
Residencial unifamiliar	12.075,95	65.635,68	8,34%	45,32%	0,38	4.641,00	73.931,00
Residencial en bloque	36.975,85		25,53%		1,49	55.192,00	
Residencial en hilera	673,50		0,47%		1,37	920,00	
Residencial autoconst.	15.910,38		10,99%		0,83	13.178,00	
Centro Comercial	4.188,86	4.188,86	2,89%	2,89%	1,04	4.347,00	4.347,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS		69.824,54		48,21%			78.278,00
Centro Cívico y Social	2.114,54	18.224,46	1,46%	12,58%	1,54	3.265,00	13.070,00
Centro Escolar	11.780,63		8,13%		0,42	5.005,00	
Zona cultural y social	1.656,47		1,14%		1,27	2.100,00	
Zona deportiva	2.672,82		1,85%		1,01	2.700,00	
Zonas Verdes	16.503,51	19.460,11	11,40%	13,44%	0,06	1.000,00	1.739,16
Plazas	883,50		0,61%		0,25	220,88	
Áreas de juego	2.073,10		1,43%		0,25	518,28	
TOTAL DOTACIONES			37.684,57			26,02%	
Circulación rodada	21.930,14	37.315,19	15,14%	25,77%			0,00
Circulación peatonal	11.955,50		8,26%				
Aparcamientos	3.429,55		2,37%				
TOTAL RED VIARIA		37.315,19		25,77%			0,00

TOTAL POLÍGONO 18		144.824,30		100,00%			93.087,16
--------------------------	--	-------------------	--	----------------	--	--	------------------

código	uso	promotor	nº viviendas (aprox.)	superficie (m2s)	edifica (m2e/m2s)	superficie e. (m2e)
B 0	Residencial Bloque	promoción privada VPO	33	1.587,39	2,129	3.380,00
B 01	Residencial Bloque	promoción privada VPO	42	2.211,09	1,922	4.250,00
B 04	Residencial Bloque	promoción privada VPO	62	2.959,71	2,115	6.260,00
B 05	Residencial Bloque	promoción privada VPO	57	2.851,34	2,020	5.760,00
B 06	Residencial Bloque	promoción privada VPO	58	4.863,76	1,205	5.859,00
B 09	Residencial Bloque	promoción privada VPO	40	3.277,48	1,223	4.007,00
B 10	Residencial Bloque	promoción privada VPO	18	1.997,16	0,902	1.802,00
B 11	Residencial Bloque	promoción privada VPO	15	1.715,96	0,917	1.574,00
F53 a F59	Residencial Bloque	promoción privada VPO	18	906,09	2,014	1.825,00
V02 a V28	Residencial Unifamiliar	promoción privada VPO	27	12.075,95	0,384	4.641,00
ZCS	cívico / social	ayuntamiento		2.114,54	1,544	3.265,00
ZE	escolar	ayuntamiento		11.780,63	0,425	5.005,00
ZD	deportivo	ayuntamiento		2.672,82	1,010	2.700,00
ZCS	cultural / social	ayuntamiento		1.656,47	1,268	2.100,00
ZV1 (anexa a C.C. Social)	zona verde	ayuntamiento		10.930,24	0,046	500,00
ZV2 (extremo norte)	zona verde	ayuntamiento		5.573,27	0,090	500,00
EL (anexa a B4, B5, B6)	plaza	ayuntamiento		883,50	0,250	220,88
AJ (anexa a A. Canarias / este)	área de juego	ayuntamiento		602,88	0,250	150,72
AJ (anexa a A. Canarias / oeste)	área de juego	ayuntamiento		238,63	0,250	59,66
AJ (anexa a F60)	área de juego	ayuntamiento		592,32	0,250	148,08
AJ (anexa a B0)	área de juego	ayuntamiento		242,75	0,250	60,69
AJ (anexa a B1)	área de juego	ayuntamiento		201,42	0,250	50,36
AJ (anexa a B7N)	área de juego	ayuntamiento		85,05	0,250	21,26
AJ (anexa a F05)	área de juego	ayuntamiento		110,05	0,250	27,51
			370	72.130,50		54.167,16

4.5.3. Módulos de valoración: urbanización y zonas libres



COSTES DE URBANIZACIÓN EN CANARIAS

Isla **GRAN CANARIA** Municipio **MOGÁN**

Año de ejecución **2021**

DATOS DE LA URBANIZACIÓN

Datos básicos	
Superficie de la urbanización (Ha)	10,0000
Edificabilidad (m² construido / m² suelo)	1,00
Pendiente media (grados)	De 6 a 20 grados
Superficies	
Desglose de vías	
Vía de ancho 29 metros (m²)	4.200
Vía de ancho 15 metros (m²)	4.200
Vía de ancho 13 metros (m²)	5.600
Vía de ancho 12 metros (m²)	7.000
Vía de ancho 10 metros (m²)	7.000
Total viario (m²)	28.000
Espacios libres públicos zonas verdes (m²)	2.400
Espacios libres publicos plazas (m²)	17.600
Dotacional y equipamiento (m²)	20.000
Costes y repercusiones	
Coste viario	4.330.256 €
Coste espacios libres públicos	2.262.984 €
Repercusión depósito de cabecera (1m³/habitante)	568.170 €
Repercusión depuración	362.628 €
Repercusión refuerzo exterior red MT y CCTT	296.696 €
TOTALES	
Costes directos	7.820.734 €
Costes indirectos (6%)	469.244 €
Coste total	8.289.978 €
Coste total por m²	82,90 €

Los costes de urbanización se obtienen partiendo de la aplicación de las Bases de Datos de Construcción, Viales e Instalaciones desarrolladas por la fundación CIEC, las cuales parten del riguroso estudio anual de precios de mercado de materiales de construcción, rendimientos de maquinaria y mano de obra, con el fin de obtener costes medios de las unidades de obra o precios descompuestos en el archipiélago canario.

La herramienta que sirve de fundamento inicial para la valoración de los precios de urbanización, son las bases de datos mencionadas en el anterior, un riguroso estudio anual de precios de mercado de materiales de construcción y precios y rendimientos de maquinaria y de mano de obra, fin de obtener costes medios de las unidades de obra de construcción en el archipiélago canario.

Las bases de datos tienen en cuenta anualmente, además de los precios, las variaciones normativas y la aparición de nuevos materiales, la incorporación de nuevas soluciones constructivas que van integrándose en el mercado como fruto de las exigencias de accesibilidad y necesidades normativas tales como los protocolos de eficiencia energética.

	m2s	costes	costes	módulo
VIARIO	28.000,00	1,0000	4.330.256,00	154,65
ancho 29	4.200,00	0,1500	649.538,40	154,65
ancho 15	4.200,00	0,1500	649.538,40	154,65
ancho 13	5.600,00	0,2000	866.051,20	154,65
ancho 12	7.000,00	0,2500	1.082.564,00	154,65
ancho 10	7.000,00	0,2500	1.082.564,00	154,65
ESPACIOS LIBRES	20.000,00	1,0000	2.262.984,00	113,15
zona verde	2.400,00	0,1200	271.558,08	113,15
plazas	17.600,00	0,8800	1.991.425,92	113,15
REPERCUSIONES (depuración, MT, CCTT...)			1.227.494,00	25,57
	48.000,00		7.820.734,00	162,93
	m2u		euros	euros / m2u

MÓDULOS OBTENIDOS DE LA BASE DE DATOS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA

- **MÓDULO VALORACIÓN VIARIOS** **154,65**
- **MÓDULO VALORACIÓN ESPACIOS LIBRES** **113,15**



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

Isla Municipio

Año de ejecución Uso principal del edificio

Tipo Edificatorio

Uso pormenorizado	€ Coste m ² de e.m.
APARCAMIENTOS	545
TRASTEROS	721
INSTALACIONES	721
ZONAS COMUNES	721
CAJA DE ESCALERAS	721
INSTALACIONES	721
ZONAS COMUNES	721
ZONAS COMUNES	721
CAJA DE ESCALERAS	721
RESIDENCIAL	762
ZONAS COMUNES	721
INSTALACIONES	721
LAVADEROS	721

Para obtener los módulos de referencia de costes, se han consultado las páginas web que ofrecen los "Índices de Costes de Construcción en Canarias" (ATC), de mucha utilidad para realizar valoraciones de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Como fruto de un trabajo elaborado bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, se realizan con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado, de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos "Índices de Valoración" de las mismas.

En consecuencia, esta aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.

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, mini-golf, 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.

Conforme a estas referencias normativas, se han establecido los coeficientes correctores, para el módulo de referencia: residencial / viviendas colectivas de carácter urbano / manzana cerrada / cat. 4 = 1,00.

USOS	módulo	coef.	P.E.M.	% GG y B²	módulo
RESIDENCIAL / e. abierta	762,00 €	1,15	876,30	1,21	1.060,32
RESIDENCIAL / e. manzana	762,00 €	1,00	762,00	1,21	922,02
COMERCIAL	762,00 €	1,30	990,60	1,21	1.198,63
DEPORTIVO / descubierto	762,00 €	0,25	190,50	1,21	230,51
DEPORTIVO / cubierto	762,00 €	1,10	838,20	1,21	1.014,22
SANITARIO / ambulatorio	762,00 €	1,35	1.028,70	1,21	1.244,73
CULTURAL / con residencia	762,00 €	1,35	1.028,70	1,21	1.244,73
CULTURAL / sin residencia	762,00 €	1,25	952,50	1,21	1.152,53
SOCIAL / sin residencia	762,00 €	1,25	952,50	1,21	1.152,53

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS	CLASE	MODALIDAD	CATEGORÍA									
				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 LINEA 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 PORCHES 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	
			1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO		2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
				2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO				0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS			2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
			2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE			2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO		3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
			3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
	3.2 EDIFICIO MIXTO		3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
			3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
	3.3 BANCA Y SEGUROS		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
			3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	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	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
			4.1.2 GALERÍAS 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		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	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		6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
			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 CINES Y TEATROS		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, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
			7.1.2 APARTHOTELES, 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		
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS		8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	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	
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 DE CARÁCTER OFICIAL		10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
			10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL ESPECIAL		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	
			10.3.3 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 JARDINERÍA	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 (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10	
10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)			0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15		
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)			0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25		

4.5.4. Urbanización y viarios (Loma de Pino Seco)



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

Manuel Bueno Cabrera, Técnico de Administración Especial (Arquitecto), de este Iltre. Ayuntamiento, vista la Providencia de Alcaldía de 9 de septiembre de 2008, en relación con iniciar las actuaciones encaminadas a la recepción del Plan Parcial de Loma de Pino Seco SAU polígono 18 de las Normas Subsidiarias y cesión de las Parcelas nº F53, F54, F55, F56, F57, F58 y F59, y de espacios libres y viales por Gestur, S.A., se emite el siguiente ...

INFORME TÉCNICO

1.- Antecedentes.

1.1.- Por acuerdo Plenario de fecha 25 de febrero de 1985, el Ayuntamiento de Mogán, adquiriría 9 hectáreas de los Herederos del Castillo en Arguineguín, a cambio de tramitar el planeamiento y urbanizar; este acuerdo se incluyó en el Plan Parcial de Loma de Pino Seco.

1.2.- Con fecha 7 de septiembre de 1.994, el Ilustre Ayuntamiento de Mogán y la entidad mercantil Gestión Urbanística de Las Palmas, S.A. (Gestur, S.A.), suscribieron un "Convenio para el desarrollo del Plan Parcial de La Loma de Pino Seco, por el sistema de expropiación, hasta la obtención de solares edificables". En dicho Convenio se recogía que Gestur, S.A., sería la beneficiaria de la expropiación y que pagaría los justiprecios expropiatorios con las parcelas que se detallan en la estipulación segunda del mismo.

1.3.- La cláusula décima del mencionado Convenio señala que "concluida la actuación la entidad Gestur, S.A., y el Ayuntamiento de Mogán, efectuarán una liquidación de la actuación, debiendo Gestur, S.A., pagar en parcelas al Ayuntamiento de Mogán, la obra de urbanización que éste ha realizado y resulte aprovechable, valorándola según los precios de la adjudicación, salvo que la cantidad resultante de la estipulación cuarta sea superior al valor de mercado, en cuyo caso, la inversión municipal se aplicará a reducir este precio en la cantidad necesaria y hasta ella".

1.4.- Visto el Informe Técnico, redactado por el Arquitecto Municipal, D. Pedro Rojo Riera, en relación al expediente de liquidación del "Convenio con la entidad Gestur, S.A., para el desarrollo del Plan Parcial Loma de Pino Seco, Polígono 18 de SAU de las NN. SS., por el sistema de expropiación, hasta la obtención de solares edificables.

2.- Informe.-

2.1.- Realizadas las correspondientes mediciones y valoraciones necesarias, se constata que las obras correspondientes al proyecto de Urbanización aprobado y pendientes de ejecutar, ascienden a la cantidad de 121.911,03 euros, según el presupuesto adjunto. (Anexo I)

Es cuanto tengo a bien informar, de acuerdo con la información disponible y desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos.

Mogán, 04 de diciembre de 2.008

Jefe Departamento Técnico

Fdo: Manuel Bueno Cabrera

RESUMEN DE PRESUPUESTO

LOMA PINO SECO - FINALIZACION

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
1	DEMOLICIONES Y REPOSICIONES.....	470,56
2	PAVIMENTACION DE VIALES.....	14.715,58
3	PAVIMENTACION DE ACERAS.....	28.789,20
4	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO.....	1.011,90
5	RED DE PLUVIALES.....	17.694,60
6	JARDINERIA Y RIEGO.....	25.402,66
7	ALUMBRADO PÚBLICO.....	10.442,58
8	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.400,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		99.927,08
16,00% Gastos generales.....		15.988,33
6,00% Beneficio industrial.....		5.995,62
SUMA DE G.G. y B.I.		21.983,95
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		121.911,03
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		121.911,03

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO VEINTIUN MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS con TRES CÉNTIMOS

En Las Palmas de G.C., a diciembre 2008.

4.5.5. ZD: Espacios Deportivos (pendiente)

ANTEPROYECTO REORDENACIÓN DE ESPACIOS DEPORTIVOS en PINO SECO

Situación: C/ Damasco, SN
PINO SECO, Arguineguín
Petitionario: Ayuntamiento de Mogán



Octubre de 2021



Reordenación de Espacios Deportivos. PINO SECO
Anteproyecto

Octubre 2021

Arguineguín. T.M. Mogán

1. PROYECTOS PARCIALES

Como se ha descrito, la presente propuesta se desarrolla en diferentes proyectos parciales, temporizados de forma que su ejecución sea lo más lógica y económica posible. En cualquier caso, la financiación y las viabilidades administrativas de cada caso marcarán la velocidad de la ejecución. En el presente anejo, lo que se pretende es establecer unos costes aproximados de redacción de estos proyectos, y unos perfiles técnicos para cada uno de ellos.

Los proyectos para redactar serían los siguientes:

Descripción	Coste	% de su zona
1. Urbanización del Entorno Urbano	1.013.228,48 €	13,03%
2. Edificio Polideportivo	5.231.411,54 €	67,28%
3. Parque Deportivo	1.531.143,25 €	19,69%
Total Total	7.775.783,27 €	

4.5.6. ZCS: Centro de Estudios y Arte Arguineguín (pendiente)



Unidad Administrativa de Obras y Servicios

Obras y Servicios

Epte: 19 - OBR - 45



nota: La infografía es orientativa y está sujeta a modificaciones derivadas de carácter técnico y de su construcción. Esta infografía no tiene carácter contractual.

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN

PROYECTO:

CEAA - CENTRO DE ESTUDIOS Y ARTE ARGUINEGUÍN

Localización: Plaza sobre aparcamiento público c/ Damasco 35012 Arguineguín.

Municipio: T.M. de Mogán

PROMOTOR:

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C.01	ESTRUCTURAS.....	349.994,39	17,63
C.02	ALBAÑILERIA.....	71.357,98	3,59
C.03	FALSOS TECHOS Y TABIQUERIA SECA.....	288.734,99	14,55
C.04	PAVIMENTOS, ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS.....	395.892,70	19,94
C.05	PINTURAS.....	22.991,67	1,16
C.06	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES.....	59.932,06	3,02
C.07	CARPINTERIA MADERA Y MAMPARAS.....	140.707,69	7,09
C.08	CARPINTERIA METALICA.....	120.544,65	6,07
C.09	INSTALACION FONTANERIA.....	21.418,46	1,08
C.10	INSTALACION SANEAMIENTO.....	5.287,25	0,27
C.11	SANITARIOS.....	14.272,02	0,72
C.12	INSTALACION ELECTRICA.....	173.876,23	8,76
C.13	INSTALACION CONTRA INCENDIOS.....	22.080,63	1,11
C.14	INSTALACION CLIMATIZACION.....	249.303,97	12,56
C.15	ASCENSOR ELECTRICO.....	19.122,72	0,96
C.16	CONTROL DE CALIDAD.....	7.739,09	0,39
C.17	SEGURIDAD Y SALUD.....	19.007,23	0,96
C.18	GESTION DE RESIDUOS.....	2.766,75	0,14
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		1.985.030,48	
13,00 % Gastos Generales		258.053,96	
6,00 % Beneficio Industrial.....		119.101,83	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		2.362.186,17	
7% Igic.....		165.353,04	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		2.527.539,31	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTE Y NUEVE EUROS con TREINTA Y UN CÉNTIMOS

4.5.7. ZV1: Aparcamiento subterráneo (ejecutado)



ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA

Convenio entre la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ayuntamiento de Mogán para el Desarrollo de Proyectos en el marco del FDCAN.

El Representante de la Intervención Gral. de la Administración Local
D. Miguel Cruz Jiménez
(Técnico Municipal)

Director de Obra:
D. Alberto Sánchez López
(Arquitecto Municipal)

Director de ejecución de la obra:
D. Germán Mejías Álamo
(Arquitecto Técnico Municipal)

Directora de ejecución de instalaciones:
Dña. Ana M. Santana Cabrera
(Ingeniera Técnica de Instalaciones)

Por la Contrata:
D. Ángel Cobas Peña.
(Consejero delegado con carácter solidario de PROYECON GALICIA, S. A.)

Acta de Recepción de la Obra: "Aparcamiento subterráneo en Arguineguín, T. M. de Mogán"

Expediente: 1349/2020 Ref.: 16-OBR-43

Localidad y Provincia: Mogán - Las Palmas

Empresa Adjudicataria: PROYECON GALICIA, S. A.

Forma de Adjudicación: Procedimiento Abierto – Urgente. Sujeto a Regulación Armonizada (SARA)

Presupuesto base de licitación sin IGIC: 9.668.635,88 euros

Importe de la adjudicación sin IGIC: 8.322.885,00 euros

Modificado Proyecto: 1.197.154,96 euros

IGIC: tipo 0 %

Total Adjudicación: 9.520.039,96 euros

Proyecto redactado por el facultativo:
Dña. Adela Falcón Soria (Arquitecta Municipal)

Fecha de finalización de las obras: 29/10/2021

En el lugar de referencia, el día 19 de noviembre de 2021 se reúnen los asistentes que al margen se expresan, con el objeto de llevar a cabo, si procede, la Recepción de las obras relativas al proyecto indicado.

Tras proceder al reconocimiento de las obras y haber comprobado que se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto aprobado e instrucciones dadas por el Facultativo Director de obra, que se encuentran en buen estado y que se pueden entregar al uso público, el funcionario técnico designado por la Administración acuerda RECIBIR las mismas, de conformidad con el Artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), iniciándose así y con esta fecha el plazo de garantía de 10 años.

El mismo día de la recepción se lleva a cabo la medición general de las obras, de conformidad con el artículo 166 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, B.O.E., 26-10-2001) para que conste firman este ACTA DE RECEPCIÓN en quintuplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado.

4.5.8. ZV1: Edificio Polivalente (pendiente)



OBRAS Y SERVICIOS
 Expte.: 19-OBR-46

EDIFICIO POLIVALENTE EN ARGUINEGUÍN

PLANOS



PROYECTO: EDIFICIO POLIVALENTE EN ARGUINEGUÍN	FECHA: noviembre de 2020
PROMOTOR: ILTRE, AYUNTAMIENTO DE MOGÁN	AUTOR DEL PROYECTO: M. TERESA CASTELLANO BELLO
SITUACIÓN: C/ DAMASCO, PLAZA SOBRE APARCAMIENTO EN LOMA DE PINO SECO, ARGUINEGUÍN. 35120 T.M. MOGÁN	arquitecta col. nº 2811 Tf. 653 054 419 e-mail: tercastellano@ymail.com
FASE: PROYECTO BÁSICO + EJECUCIÓN	



Unión Europea
 Fondo Europeo de Desarrollo Regional
 "Una manera de hacer Europa"

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

Primera.- Don Luis Alberto Pérez Zuñiga, actuando en nombre y representación, de la entidad mercantil denominada PÉREZ MORENO, SAU, con CIF: A-35010099, se compromete a ejecutar las obras de "EDIFICIO POLIVALENTE, ARGUINEGUÍN" EN EL T.M DE MOGÁN", con estricta sujeción al pliego de cláusulas administrativas particulares, así como al proyecto aprobado por la Administración, y en las condiciones contenidas en su oferta, documentos contractuales que acepta plenamente, y de lo que deja constancia firmando en este acto el presente contrato. **Así mismo, el contratista deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en el proyecto que será cofinanciado en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), en el marco del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020.**

Segunda.- El precio de este contrato, sin I.G.I.C. es de UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS Y OCHENTA Y DOS CENTIMOS (1.228.057,82.-€), correspondiéndole el 7% de I.G.I.C. cuyo valor es OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y CINCO CENTIMOS (85.964,05.-€), siendo el importe total de UN MILLON TRESCIENTOS CATORCE MIL VEINTIUN EUROS Y OCHENTA Y SIETE CENTIMOS (1.314.021,87.-€) que serán abonados mediante certificación de obra ejecutada, con arreglo a lo establecido en la cláusula trigésimo primera del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el presente contrato.

Dado que el plazo máximo de ejecución del contrato es inferior a dos años, en la presente contratación no habrá revisión de precios. No obstante, si fuere necesaria la realización de una revisión de precios, la fórmula será la nº 811 de las promulgadas por el Real Decreto 1359/2011 de 7 de octubre.

Tercera.- El plazo máximo de ejecución de las obras será de TRESCIENTOS OCHO DIAS (308 días) días naturales, a contar desde la iniciación de las mismas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 195.2 de la LCSP, cuando la persona contratista no pudiese cumplir el plazo de ejecución por causas que no le sean imputables y así lo justificase debidamente, el órgano de contratación podrá concederle una ampliación de dicho plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que aquella pidiese otro menor. A estos efectos la persona responsable del contrato emitirá informe en el que se fije si el retraso producido está motivado o no por causa imputable a la persona contratista.

La comprobación del replanteo tendrá lugar dentro del mes siguiente a partir del momento en que el adjudicatario haya formalizado este contrato.

El plazo de garantía es de **DIEZ (10) AÑOS** a contar desde la fecha en que se realice la recepción de las obras.

Cuarta.- El contratista presta su conformidad al pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato que se anexa como parte integrante del mismo, y ambas partes se someten, para cuanto no se encuentre expresamente previsto en el presente contrato, a la Ley de Contratos del Sector Público, al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y a las demás disposiciones reglamentarias de desarrollo, a las dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en el marco de sus respectivas competencias, y supletoriamente, a la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, el contratista habrá de cumplir la condición especial de ejecución del artículo 202 de la LCSP siguiente: **tener implantadas medidas para favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral y la conciliación del trabajo y la vida familiar.**

Quinta.- Serán causas de resolución del contrato las previstas en la cláusula 39 del pliego de cláusulas administrativas particulares que lo rige.

El incumplimiento de los plazos de ejecución de las prestaciones que constituyen el objeto del contrato, su incumplimiento parcial o su cumplimiento defectuoso, será penalizado de acuerdo con lo previsto en las cláusulas 32 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato.

Sexta.- Para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, el adjudicatario ha constituido a favor de esta Administración una garantía definitiva por importe de **61.402,89 euros**, Carta de pago nº 32022000216 de fecha 7 de febrero de 2022.

Séptima.- El contratista deberá guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y hayan llegado a su conocimiento con ocasión del mismo.

Octava.- El adjudicatario manifiesta expresamente que las circunstancias reflejadas en el certificado del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, aportado no ha experimentado variación alguna.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de ésta, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, pudiendo ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los dictó, o ser impugnado mediante recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Para la debida constancia de todo lo convenido, se firma este contrato electrónicamente en la fecha indicada en la firma digital.

La Alcaldesa-Presidenta

Doña Onalía Bueno García

El Contratista,
 Don Luis Alberto Pérez Zuñiga
 PÉREZ MORENO, S.A.U.

EL Secretario General Accidental,
 Don David Chao Castro.

NOTAS:

Existe crédito presupuestario preciso para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación, con cargo a la aplicación presupuestaria número 334.60900, referencia 22021001155 denominada “Inv Real Inver Nuev Infra Biene Destinado al uso Gral”, del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2021, por los siguientes importes:

1.-Importe de 605.563,03 euros, (aportación municipal), según documento de RC de fecha 13 de mayo de 2021, que obra en el expediente con número de operación 220210006168, por importe de 413.120,57 euros, y documento de fecha 24 de noviembre de 2021, de Compromiso de gasto para el ejercicio 2022, que obra en el expediente con número de operación 220219000161, por importe de 192.442,46 euros.

2.-Importe de 729.739,01 euros (aportación subvención), según documento de compromiso de gasto de fecha 24 de noviembre de 2021, que obra en el expediente con número de operación 220219000162.

Este proyecto será cofinanciado en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), en el marco del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020. Mediante Resolución de 29 de septiembre de 2016 de la Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se concedió una ayuda del Fondo Europeo de Desarrollo Regional para la ejecución de la estrategia DUSI Mogán- Arguineguín, en el marco de la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020 (BOE N°: 239 de 03 de octubre de 2016) y, estando incluida la ejecución de este contrato en dicha estrategia, será de aplicación, así mismo, la Orden de 13 de noviembre, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban las bases y la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020 (BOE n°: 275 de 17 de noviembre de 2015). Este proyecto será cofinanciado en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), en el marco del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020, con un límite de 729.739,01 euros.

4.5.9. ZV2: Espacios Deportivos (pendiente)

**ANTEPROYECTO
REORDENACIÓN DE ESPACIOS
DEPORTIVOS en PINO SECO**

Situación: C/ Damasco, SN
PINO SECO, Arguineguín
Petitionario: Ayuntamiento de Mogán



Octubre de 2021



Reordenación de Espacios Deportivos. PINO SECO
Anteproyecto

Octubre 2021
Arguineguín. T.M. Mogán

1. PROYECTOS PARCIALES

Como se ha descrito, la presente propuesta se desarrolla en diferentes proyectos parciales, temporizados de forma que su ejecución sea lo más lógica y económica posible. En cualquier caso, la financiación y las viabilidades administrativas de cada caso marcarán la velocidad de la ejecución. En el presente anejo, lo que se pretende es establecer unos costes aproximados de redacción de estos proyectos, y unos perfiles técnicos para cada uno de ellos.

Los proyectos para redactar serían los siguientes:

Descripción	Coste	% de su zona
1. Urbanización del Entorno Urbano	1.013.228,48 €	13,03%
2. Edificio Polideportivo	5.231.411,54 €	67,28%
3. Parque Deportivo	1.531.143,25 €	19,69%
Total Total	7.775.783,27 €	

4.5.10. Carta de compromiso municipal



ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN PLANEAMIENTO
Ref.: CHG
Asunto: Modificación Menor NN.SS. Polígono 18 S.A.U. Loma de Pino Seco -.

Dª ONALIA BUENO GARCÍA- ALCALDESA PRESIDENTA.

EXPONE:

Que es total iniciativa y voluntad de esta corporación municipal, llevar a cabo la ejecución de diferentes actuaciones a través de fondos propios y/o subvenciones a las que se puedan optar, en el ámbito de “Loma de Pino Seco – Polígono 18 S.A.U”, donde actualmente se esta llevando a cabo una Modificación Menor de las Normas Subsidiarias desde el Departamento de Planeamiento de este lltre. Ayuntamiento de Mogán (N.º de expediente URB 2019-021).

Las actuaciones que se pretenden ejecutar son concretamente las siguientes:

- Gastos pertinentes para la finalización de las obras de urbanización.
- Edificio Dotacional “Centro de Artes y Estudios”.
- Edificio Dotacional “Polideportivo”.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

En Mogán, a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
La Alcaldesa-Presidenta
Fdo.: Onalia Bueno García

4.5.11. Análisis presupuestario Corporación

Fuente: AIReF, Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal

PRESUPUESTOS MUNICIPALES	Presupuestos 2018	Presupuestos 2019	Presupuestos 2020
Total ingresos (€)	69.680.605	44.100.797	42.712.820
- Impuestos directos	16.315.000	16.315.000	16.664.400
- Impuestos indirectos	4.950.000	4.950.000	4.992.154
- Tasas y otros ingresos	9.914.000	9.914.000	10.287.000
- Transferencias corrientes	8.913.620	7.020.235	7.505.560
- Ingresos patrimoniales	210.000	210.000	200.000
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	8.518.013	5.541.562	2.913.707
- Activos financieros	20.859.972	150.000	150.000
- Pasivos financieros	-	-	-
Total gastos (€)	69.680.605	42.029.757	41.111.775
- Gastos de personal	15.461.909	14.027.042	15.245.405
- Gastos corrientes en bienes y servicios	22.925.350	19.790.521	19.988.556
- Gastos financieros	21.000	21.000	394.612
- Transferencias corrientes	1.502.359	1.473.690	1.511.112
- Fondo de contingencia	-	-	-
- Inversiones reales	28.865.556	5.832.504	3.168.229
- Transferencias de capital	62.700	60.000	78.000
- Activos financieros	186.730	170.000	170.000
- Pasivos financieros	655.000	655.000	555.860

LIQUIDACIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES	Liquidación 2017	Liquidación 2018	Liquidación 2019
Total ingresos (€)	43.964.734	41.473.356	49.681.986
- Impuestos directos	17.002.313	16.525.920	15.736.745
- Impuestos indirectos	5.025.496	5.576.167	4.947.282
- Tasas y otros ingresos	9.715.428	9.917.492	8.214.487
- Transferencias corrientes	7.305.541	6.426.734	10.217.367
- Ingresos patrimoniales	465.554	2.006	1.402
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	4.306.038	2.841.661	10.435.044
- Activos financieros	144.364	183.375	129.659
- Pasivos financieros	-	-	-
Total gastos (€)	36.820.266	39.865.463	45.253.374
- Gastos de personal	12.873.233	14.021.928	15.257.165
- Gastos corrientes en bienes y servicios	16.391.018	16.151.534	19.842.850
- Gastos financieros	2.577.058	11.876	115.895
- Transferencias corrientes	1.157.194	1.136.351	1.238.529
- Fondo de contingencia	-	-	-
- Inversiones reales	2.957.223	7.796.205	8.095.809
- Transferencias de capital	13.831	37.347	44.401
- Activos financieros	144.361	183.523	129.335
- Pasivos financieros	706.348	526.699	529.390

INDICADORES PRESUPUESTARIOS POR HABITANTE	2018	2019	2020
Gasto presupuestario por habitante (€)	1.953,92	1.685,86	1.739,08
Recaudación por habitante (€)	1.081,80	1.059,44	1.057,09
Inversión por habitante (€)	1.468,46	290,58	154,65
Deuda viva del Ayuntamiento	2.280,07	2.033,06	-

INDICADORES ECONÓMICOS	Entidad local	Media CC.AA.	Media subsector	Media grupo poblac.
Ingresos no financieros per cápita (€/hab.)	2.042,53	1.190,49	1.105,31	827,10
Gasto no financiero per cápita (€/hab.)	1.991,66	985,23	993,71	754,08
Saldo no financiero per cápita (€/hab.)	50,87	205,33	111,60	73,01

INFORMACIÓN IMPOSITIVA			
Vehículos de tracción mecánica	Bienes inmuebles		
Turismos	Tipo de gravamen		
- De menos de 8 Caballos Fiscales	18,93	- Urbana	0,64
- De 8 hasta 11,99 Caballos Fiscales	51,12	- Rústica	0,90
- De 12 hasta 15,99 Caballos Fiscales	107,91	- Características especiales	0,60
- De 16 hasta 19,99 Caballos Fiscales	134,42		
- De 20 Caballos Fiscales en adelante	168,00	Actividades Económicas	
Tractores		Coefficiente de situación	
- De menos de 16 Caballos Fiscales	26,50	- Mínimo	1,80
- De 16 a 25 Caballos Fiscales	41,65	- Máximo	1,80
- De más de 25 Caballos Fiscales	124,95		
Camiones		Construcciones, instalaciones y obras	
- De menos de 1.000 Kg. de carga útil	63,42	Tipo de gravamen	
- Hasta 2.999 Kg. de carga útil	124,95	- ICIO	3,50
- Hasta 9.999 Kg. de carga útil	177,96		
- De más de 9.999 Kg. de carga útil	222,45	Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana	
Autobuses		Porcentaje sobre el valor del terreno	
- De menos de 21 plazas	124,95	- De 1 hasta 5 años	3,60
- De 21 a 50 plazas	177,96	- Hasta 10 años	3,30
- De más de 50 plazas	222,45	- Hasta 15 años	2,80
Remolques		- Hasta 20 años	2,70
- Entre 750 y 1.000 Kg. de carga útil	26,50	Tipo de gravamen	
- Hasta 2.999 Kg. de carga útil	41,65	- De 1 hasta 5 años	27,00
- De más de 2.999 Kg. de carga útil	124,95	- Hasta 10 años	27,00
Otros vehículos		- Hasta 15 años	27,00
- Ciclomotores	6,63	- Hasta 20 años	27,00
- Motocicletas hasta 125 cc.	6,63		
- Motocicletas hasta 250 cc.	11,36		
- Motocicletas hasta 500 cc.	22,72		
- Motocicletas hasta 1.000 cc.	45,44		
- Motocicletas de más de 1.000 cc.	90,87		

Administración pública > Administración pública > Presupuestos y tributos
 Indicadores generales de liquidación presupuestaria de las Entidades Locales de Canarias. 2002-2019.

Unidad de medida: Según indicadores

Mogán	Superávit o déficit del presupuesto corriente	Carga financiera	Ahorro bruto	Ahorro neto	Porcentaje de carga financiera	Porcentaje de ahorro bruto	Porcentaje de ahorro neto	Población	Ingresos por habitante	Gastos por habitante	Ingresos fiscales por habitante
2019	4.428.812,23	645.285,63	2.662.844,30	2.133.453,93	1,65	6,81	5,45	20.072	2.475,19	2.254,55	1.439,74
2018	1.607.892,10	538.574,92	7.126.629,40	6.599.930,34	1,40	18,54	17,17	19.657	2.109,85	2.028,05	1.628,91
2017	7.144.467,80	3.283.406,00	6.515.828,02	5.809.480,24	8,31	16,49	14,70	19.783	2.222,35	1.861,21	1.604,57
2016	6.797.412,39	584.852,29	9.150.313,48	8.571.475,58	1,53	23,93	22,42	21.049	2.090,71	1.767,78	1.444,93
2015	6.022.462,45	569.814,18	8.815.970,38	8.249.865,48	1,58	24,38	22,81	22.277	1.770,45	1.500,10	1.259,54
2014	-1.009.212,99	5.036.126,19	5.504.689,13	566.249,47	14,79	16,16	1,66	23.491	1.537,42	1.580,38	1.180,37
2013	6.446.285,37	1.499.152,55	7.224.171,84	5.795.790,79	4,43	21,36	17,13	21.782	1.666,94	1.390,99	1.218,74
2012	5.879.778,55	2.157.105,16	7.318.978,41	5.293.293,93	6,53	22,15	16,02	24.225	1.445,56	1.202,65	1.081,07
2011	2.267.535,06	2.258.650,51	6.029.749,69	4.038.628,46	6,52	17,40	11,65	23.476	1.485,52	1.388,93	1.113,37

Notas:

Notas de tabla

- (b) A partir del año 2010 la estadística excluye a las entidades públicas empresariales, lo que significa una ruptura de las serie.
- (-) No procede / Categoría no aplicable (-) Dato no disponible

Notas de categoría

- Indicadores: Superávit o déficit del presupuesto corriente
Diferencia entre el presupuesto liquidado de ingresos y el presupuesto liquidado de gastos. Determina el resultado presupuestario del ejercicio corriente.
- Indicadores: Ingresos por habitante
Es la razón entre el presupuesto liquidado de ingresos y la población de derecho.
- Indicadores: Gastos por habitante
Es la razón entre el presupuesto liquidado de gastos y la población de derecho.
- Indicadores: Ingresos fiscales por habitante
Resultado de dividir la suma de los capítulos 1, 2 y 3 de ingresos liquidados por la población de derecho. Indica la presión fiscal soportada por habitante, en relación a los tributos locales.
- Indicadores: Carga financiera
Suma de los capítulos 3 y 9 de gastos liquidados
- Indicadores: Porcentaje de carga financiera
Es la razón entre la carga financiera y los ingresos corrientes (capítulos 1 a 5) liquidados, en tantos por ciento.
- Indicadores: Ahorro bruto
Es la diferencia entre los ingresos corrientes (capítulos 1 a 5) y los gastos corrientes (capítulos 1 a 4).
- Indicadores: Ahorro neto
Es el Ahorro bruto menos el capítulo 9 de gastos (amortización de préstamos).
- Indicadores: Porcentaje de ahorro bruto
Relación entre el Ahorro bruto y los ingresos corrientes, en tantos por ciento.
- Indicadores: Porcentaje de ahorro neto
Relación entre el Ahorro neto y los ingresos corrientes, en tantos por ciento
- Indicadores: Población
Población oficial utilizada en los cálculos per cápita
- Años: 2010 (b)
(b) A partir del año 2010 la estadística excluye a las entidades públicas empresariales, lo que significa una ruptura de las serie.

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

