

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE G. C.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA - CAYETANA
MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2.021

TOMO IV.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

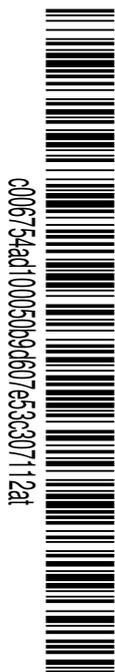
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC



006754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA.....	I-2
1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	I-3
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	I-3
2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas	I-4
2.1.1. Flujos de salida	I-6
2.1.1.1. Inversiones públicas	I-6
2.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación	I-6
2.1.2. Flujos de entrada	I-8
2.1.2.1. I.C.I.O.....	I-8
2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.	I-8
2.1.2.3. TASAS	I-9
2.1.2.4. I.B.I.	I-9
2.1.2.5. I.A.E.	I-10
2.1.2.6. I.V.T.M.....	I-10
2.2. Cuenta General del Ayuntamiento	I-11
2.2.1. Indicadores presupuestarios.....	I-12
2.2.2. Indicadores financieros.....	I-14
2.2.3. Conclusiones	I-15
2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	I-16
3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	I-17
3.1. Rentabilidad de la actuación	I-18
3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación	I-20
3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación	I-22
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	I-23
5. ANEXOS.....	I-27
5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16	I-27
5.2. Gastos de mantenimiento y conservación	I-29
5.3. Estudio de Mercado	I-30
5.4. Viabilidad económica de la promoción	I-36
5.5. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo	I-42



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

Desde el punto de vista de la programación urbanística, el Plan General es la anticipación de la forma física de la ciudad, lo que le convierte, en definitiva, en la expresión de un modelo territorial al servicio de una estrategia a largo plazo de la ciudad.

Por ello, podemos distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones sin caer en la utopía y su temporalidad no está ni tiene que estar, sujeta a un periodo determinado, ni en función de la coyuntura económica del momento. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales y en función de los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad, de la ciudad y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan.

El Plan General establece la regulación del suelo en todo el término municipal y, por tanto, sus determinaciones son para la ciudad en su conjunto. Por ello, la programación urbanística tiene que referirse y abarcar la ciudad en su totalidad. Ello supone que ha de referirse a un gran número de elementos cuya realización no es competencia exclusivamente municipal.

En este documento, se trata de estudiar la propuesta planteada por la entidad "RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L.", con la finalidad de proceder a regular las determinaciones urbanísticas que, con objeto de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012 (PGO LPGC 2012), van a operar en la AD - 16 situada en el sector 07 - Guanarteme.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

0005754ed100050b9d607e53c30712at



1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La presente Modificación Menor no conlleva cambio alguno respecto de las previsiones del Programa de Actuación y del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación del 2012.

2. 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 favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata 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.



000754ed100050b9d607e53c307112at



2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas

Para proceder a una adecuada estimación, del impacto sobre la Hacienda Local de la realización de las acciones propuestas, puede ser de utilidad hacer un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia en este ámbito.

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Fundamentalmente, las haciendas locales se sustentan regularmente, por los recursos enumerados en el anteriormente citado apartado b), es decir, los **tributos**, que se clasifican en:

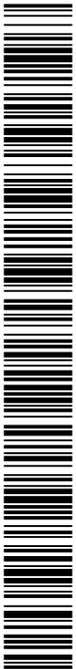
Tasas: originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.

Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Por otra parte, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos** y **exógenos**, caracterizándose los primeros por ser más regulares en el tiempo y la Corporación Local tener una mayor capacidad de control sobre los mismos, estos son:

- a) Ahorro neto
- b) Créditos (amortizables con el ahorro futuro)
- c) Contribuciones Especiales
- d) Subvenciones finalistas de Capital (procedentes de "otras Administraciones")
- e) Ingresos no tributarios (convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo,...)



000754ed100050b9d607e53c307112at



Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento. El resto, aunque también incluidos en los presupuestos municipales, evolucionan de una manera muy variable al depender de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones.

Es decir, la capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, de la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento. El ahorro neto dependerá, básicamente, de la estructura impositiva municipal que, al tiempo que permita el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva. Cuando esto no ocurre, la vía más utilizada por las Administraciones Públicas es recurrir al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Los recursos **exógenos** no son controlables por el Ayuntamiento al depender de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos,...). Estos recursos son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

En el caso concreto de este documento, se trata de estudiar los impactos para la Hacienda Pública de la propuesta de intervención, que se pretende llevar a cabo en Las Palmas de Gran Canaria, distrito Puerto – Canteras, en el barrio de Guanarteme, zona de Plaza de América – Cayetana Manrique – Mesa y López, en forma de Actuación de Dotación (AD-16).

Conforme se ha expuesto en apartados anteriores, se van a producir flujos financieros de salida y de entrada, como consecuencia de las intervenciones propuestas, de forma resumida se pueden enumerar los siguientes:

Flujos de Salida:

- Intervenciones propuestas (inversión)
- Conservación, mantenimiento y reparación (anual)

Flujos de Entrada:

- Cesiones de suelo
- Plusvalías
- Tasas
- Contribuciones especiales
- Impuestos
- Subvenciones
- Precios públicos
- Operaciones de crédito

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



000754ed100050b9d607e53c307112at

**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

2.1.1. Flujos de salida

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes: el primero está referido a las inversiones públicas propuestas que puedan ser imputables a la Actuación de Dotación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma; el segundo, viene contemplar los 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.

2.1.1.1. Inversiones públicas

La presente Modificación Menor no conlleva cambio alguno de las previsiones al respecto del vigente Plan General de 2012.

2.1.1.2. 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 estos.

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



0005754ed100050b9607e53c307112at



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, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.

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

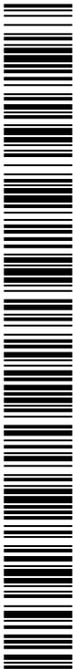
En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 3% al 9% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser:

- Suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.)
- Abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.)

Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

Conforme al análisis de la Hacienda Pública de la Corporación, la ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

En el caso concreto de este documento, a pesar que este suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, como quiera que esta actuación puede tener diversas repercusiones económico financieras, se han de ponderar y estimar los recursos empleados para realizar las inversiones y su posterior mantenimiento, así como los recursos presupuestarios que puedan generarse, desde el punto de vista de los ingresos.

La inversión directa prevista ya ha sido estimada por el PGO 2012, se han de cuantificar los costes anuales de conservación y mantenimientos de la misma, que se han evaluado en función de un módulo por metro cuadrado.

Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€	12.294,00
--	----------	------	---	------------------

Nota: el módulo de coste anual para conservación EL ha sido obtenido del PGO LPGC 2012 (ver anexos).

2.1.2. Flujos de entrada

2.1.2.1. I.C.I.O.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras” (I.C.I.O.)**, constituye el hecho imponible del impuesto de la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra 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.

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. El tipo de gravamen se establece en función del importe de la base imponible.

El artículo 6 de la ordenanza fiscal reguladora, dispone que la cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen es el 4 %, aplicado sobre el P.E.M.

2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana” (I.I.V.T.N.U.)**, 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 mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza Urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo del período de tiempo comprendido entre la realización de Hecho Imponible y la anterior transmisión del bien, con un máximo de veinte años. En las transmisiones de terrenos, el valor en el momento del devengo, será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



0005754ed100050b9d607e53c307112at



En esta Memoria no se ha estimado su impacto, ya que se desconocen las circunstancias específicas de las futuras transmisiones, al ser datos personales protegidos, lo que no impide considerar que se han de producir estos flujos y pueden reforzar el análisis ex post de las cuentas de ingresos.

2.1.2.3. TASAS

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:

Tasas por tramitación y expedición de documentos administrativos

Tasa por el otorgamiento de licencias para instalaciones, construcciones y obras

Tasa por licencias de primera actividad y para la apertura de establecimientos

En este informe se han estimado unos ingresos puntuales por tasas por la obtención de la licencia de primera ocupación (1% sobre P.E.M.) y otra cuantía que incluye diversas tasas por acometidas, ocupación de viarios, canalizaciones... que se cifra en tanto alzado en el 1% sobre el P.E.M.

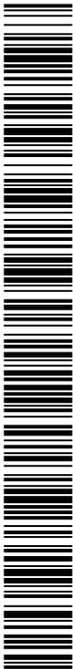
2.1.2.4. I.B.I.

En cuanto a los flujos generados por el "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" (I.B.I.), constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos, sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) Concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos
- b) Derecho real de superficie
- c) Derecho real de usufructo
- d) 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 de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones, que en su caso, legalmente correspondan según lo establecido en los artículos 67 al 70 del TR LRHL. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.



0005754e4d100050b9d607e53c307112at

Se ha estimado un módulo de cálculo para cada tipología edificatoria, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de los inmuebles edificados colindantes, de lo que se han obtenido los valores de 7,50 - 3,50 - 6,00 euros / m²c, para uso residencial, garajes y terciario, respectivamente.

2.1.2.5. I.A.E.

En cuanto a los flujos generados por el **"Impuesto sobre Actividades Económicas" (I.A.E.)**, están sujetas las personas físicas, jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, siempre que realicen en territorio nacional actividades empresariales, profesionales o artísticas.

No obstante, se encuentran exentos del Impuesto entre otros, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sociedades civiles y entidades sin personalidad jurídica que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición (artículo 35.4 de la Ley General Tributaria), que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, así como, los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella (artículo 82.1 b) del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

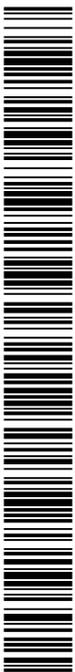
En este caso, se ha estimado un módulo de cálculo, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de un establecimiento comercial situado en la Avenida de José Mesa y López, el cual está siendo explotado por la misma enseña que pretende desarrollar el uso comercial en este ámbito.

2.1.2.6. I.V.T.M.

En cuanto a los flujos generados por el **"Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica" (I.V.T.M.)**, 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 los mismos. A los efectos de este impuesto, también se considerarán aptos los vehículos previstos de permisos temporales y matrículas turísticas.

	EUROS
De menos de 8 caballos fiscales	20,95 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	56,57 €
De 12 caballos hasta 15,99 caballos fiscales	119,42 €
De más de 16 caballos hasta 19,99 caballos fiscales	148,75 €
De 20 caballos fiscales en adelante	185,92 €

Con arreglo al número de plazas de garaje estimadas en el estudio de viabilidad económica (ver anexos) se han previsto edificar 550 plazas para las viviendas y otras 550 plazas para uso comercial y de oficinas, en este caso se puede estimar que son susceptibles de ser generadas $550 + (550/2) = 825$ primeras matrículas o incorporaciones al censo municipal de ese número de vehículos, por nueva adquisición o traslado de sus propietarios a ese ámbito territorial, con arreglo a las tarifas fijadas por la ordenanza



0005754ed100050b9d607e53c307112at



fiscal reguladora, se han elegido las categorías de menos de 8 caballos fiscales hasta los 15,99 para distribuir los vehículos (300+300+225), se han elegido los valores inferiores para obtener una cuantía muy probable de ser superada por la realidad, es decir, se trata de una estimación con criterio conservador.

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento

Para determinar el impacto de la modificación puntual del instrumento de planeamiento, en las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis de la **Cuenta General del Ayuntamiento** de Las Palmas de Gran Canaria.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la "Cuenta General" de este término municipal, elaborados por la **Audiencia de Cuentas de Canarias**, para los ejercicios 2011 a 2015, ya que son los 5 últimos disponibles.

Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la "Cuenta General" para el ejercicio 2015, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 1 (Impuestos directos), que alcanzó el 39,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 4 (Transferencias corrientes) con el 35,5 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 35,6 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 27,9 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 11 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 9.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 82,3 % y 95,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 81,6 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 15,6 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.



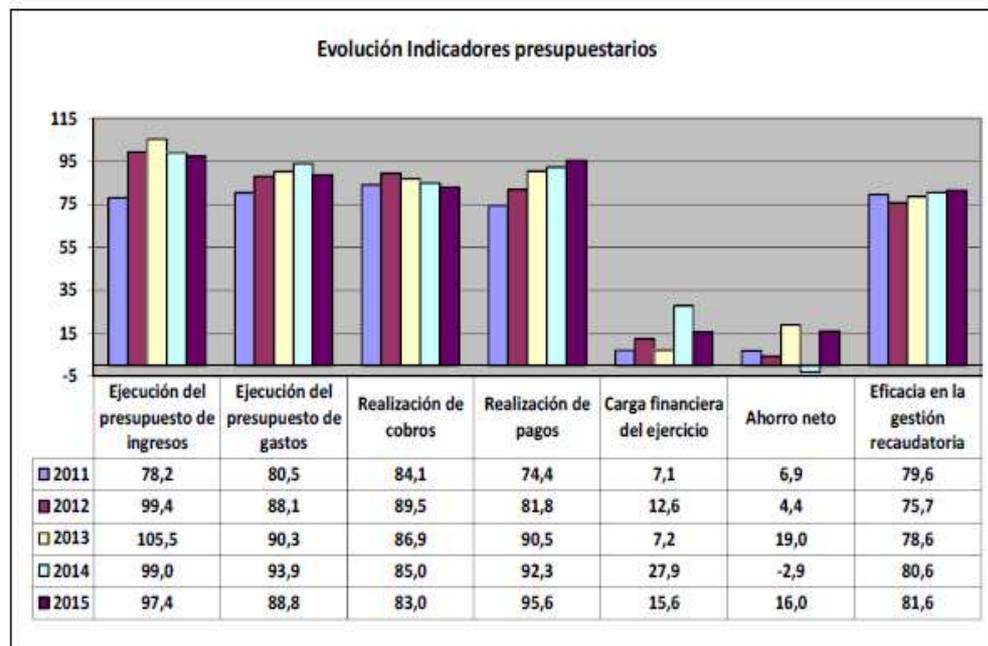
000754ed100050b9d607e53c307112at

- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores **presupuestarios** y **financieros**.

2.2.1. Indicadores presupuestarios

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



Ejecución del presupuesto de ingresos

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 19,2 puntos porcentuales.





Ejecución del presupuesto de gastos

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,3 puntos porcentuales.

Realización de cobros

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

Realización de pagos

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 21,2 puntos porcentuales.

Carga financiera del ejercicio

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,5 puntos porcentuales.

Ahorro neto



0005754ed100050b9d607e53c307112at



El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 9,1 puntos porcentuales.

Eficacia en la gestión recaudatoria

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 2 puntos porcentuales.

2.2.2. Indicadores financieros

Se realiza una descripción de tres indicadores financieros con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

Liquidez inmediata

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.

Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar. Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90 niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 1,6 en tanto por uno.



000754ed100050b9d607e53c307112at



Relación de endeudamiento

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 0,8 en tanto por uno.

Endeudamiento por habitante

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 338,1 euros por habitante.

2.2.3. Conclusiones

Esta corporación municipal, presenta datos saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, tienen una evolución positiva exceptuando el correspondiente al ejercicio 2014, que se enmarca en los años centrales del ciclo económico de recesión mundial, que afortunadamente está siendo superada en la actualidad

Ahorro Brutos superiores al 15% (en 2013 casi alcanza el 20%), como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras (ingresos corrientes), indican que este Ayuntamiento no debe tener problemas para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En general, el Resultado presupuestario ajustado es positivo, lo que permite que los ingresos generados en cada ejercicio sean suficientes para atender a los gastos, al igual que le Remanente de Tesorería para los gastos generales.



000754ed100050b9607e53c307112at



2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En términos de “Teoría Económica” se puede definir a la “producción” (Y, PIB, PNB, RD...) como una función que depende de los diferentes factores productivos, que intervienen y se combinan, para dar como resultado bienes y servicios que son objeto de transacción en el “mercado” (oferta y demanda).

En forma de ecuación matemática:

$$Y = f(T; L; K; I + D + i; \dots)$$

Dónde: T es la tierra, suelo o recursos naturales disponibles para ser utilizados en el proceso productivo; L es la fuerza de trabajo, que depende de la población tanto residente como flotante; K es el capital (bienes de inversión, existencias, mercaderías...) o recursos financieros disponibles, para generar activos y fondo de maniobra empresarial; I + D + i (investigación + desarrollo + innovación), como factores intelectuales y de iniciativa en la emprendeduría, actualmente vitales, que marcan la diferencia en el desarrollo económico moderno.

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 suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

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, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En cualquier caso, esta propuesta de actuación propone con respecto a las previsiones del vigente PGO 2012, un aumento del porcentaje proporcional del uso terciario frente al residencial en la total edificabilidad resultante del ámbito, así como un incremento de superficie construida para uso terciario, con un escaso incremento de la edificabilidad residencial y con un desarrollo terciario previsto, que debe redundar en el desarrollo económico y social de la zona.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.



000754ed100050b9d607e53c307112at



3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como ya se ha comentado anteriormente, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su artículo 305 referente a la “**memoria de viabilidad económica**” (MVE), dispone que... “La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”.

Por otra parte, para proceder a la “**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**”, se deben seguir los preceptos del artículo 22 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, es necesario destacar los mandatos de los apartados 4 y 5 del citado artículo 22.

En concreto, el apartado 5 dispone que: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”

No se debe confundir «**sostenibilidad económica**» con «**viabilidad económica**», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

Pese a que se han declarado inconstitucionales y nulas, la redacción original de los contenidos preceptuados en las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5 del artículo 22, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre (BOE miércoles 17 de enero de 2018), se puede tratar de analizar y evaluar:

Rentabilidad de la actuación

Adecuación a los límites del deber legal de conservación

Equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación



000754ed100050b9d607e53c307112at



3.1. Rentabilidad de la actuación

Como ya se ha venido poniendo de manifiesto, la MVE trata de evaluar que las actuaciones sobre el medio urbano, “sean o no de transformación urbanística”, sean viables económicamente en términos de “rentabilidad” para los operadores privados, con clara atención a cómo afecte a la situación jurídica de los propietarios.

A diferencia del ISE, el acento hay que ponerlo no en los costes o cuánto impacten las actuaciones (transformación urbanística, urbanización o dotación) en las Haciendas Públicas o en los sectores productivos afectados, sino en la inversión que deban realizar los operadores privados en la fase de ejecución de determinadas actuaciones urbanísticas, las que tengan por objeto obras de rehabilitación edificatoria, o las de renovación o regeneración urbanas, para que sean rentables.

Tradicionalmente, la experiencia viene demostrando que los operadores privados solo invierten en actuaciones urbanísticas que sean rentables, midiendo la rentabilidad con aumentos de edificabilidad: solo se aportan recursos privados en la medida que la inversión cubre los costes de la actuación.

El incremento de edificabilidad siempre ha servido para garantizar la viabilidad a corto plazo de una operación. Ahora bien, cuando los costes de una actuación no puedan cubrirse con la inversión que realicen, esto es, la edificabilidad prevista con la operación, se romperá un axioma clásico del urbanismo español: “con la edificabilidad se cubren los costes de la intervención”.

Este principio no parece algo de lo que puedan escapar los propietarios de suelos y edificaciones afectadas por actuaciones en el medio urbano, a los que se impone el deber de ejecutar las previsiones que contenga el instrumento de ordenación urbanística y asumir su coste, en régimen de equidistribución, no pudiendo separarse de la actuación según deja establecido el apartado 2 del art. 17 TR LSRU.

Con este propósito, es fundamental considerar la inversión generada directamente por la edificación residencial y la que se genera por la construcción de nueva superficie comercial, en cuanto a la actividad económica y dinamización social de la zona.

En este sentido, se hace necesario realizar 2 estudios esenciales, para realizar estimaciones de la viabilidad de la promoción, es decir, de sus flujos financieros y el probable beneficio de la misma:

Estudio de costes y gastos (suelo, construcción, gastos técnicos, gastos financieros...)

Estudio del mercado y de los ingresos por ventas del producto inmobiliario

Estos estudios vienen convenientemente detallados, en los anexos correspondientes de este documento y han sido elaborados por el gabinete técnico de la promotora de la actuación, los datos ofrecidos en los mismos han sido contrastados por este equipo redactor y parecen adecuados a la realidad.

Los criterios y metodología para las estimaciones de los costes y gastos, se han basado en datos y valores obtenidos de promociones que pueden ser asimilables al caso estudiado, ya que las empresas promotoras tienen un gran volumen de trabajo contrastado, tanto en el tiempo como en las superficies construidas, por los ratios y módulos utilizados parecen muy acertados.



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

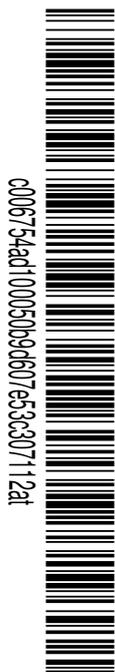
En cuanto al estudio de mercado del producto inmobiliario en venta, ha sido realizado en junio-julio de 2018 por arquitectos y técnicos designados por la promotora, con iguales criterios de rigor en la búsqueda de los testigos y la homogenización de los mismos, que pueden ser comparados con los datos ofrecidos en el "ESTUDIO DE MERCADO DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA" realizado por el equipo redactor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de octubre de 2012 (PGO LPGC 2012), de los que se adjuntan los principales datos y cuadros referentes al ámbito de Guanarteme, en el anexo "estudio de mercado" de este documento.

De los datos del anexo se ha elaborado el siguiente cuadro resumen:

Bº	BENEFICIO	16.790.795 €
I	T. INGRESOS	123.710.292 €
G	T. COSTES	106.919.497 €
S	SUELO	23.000.000 €
C	CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
GT	G. TÉCNICOS	7.159.148 €
GG	G. GENERALES	3.280.787 €
GF	G. FINANCIEROS	3.968.874 €
GC	G. COMERCIALES	4.082.070 €

Con la siguiente propuesta de flujos financieros en el tiempo:

	ingresos	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017		-23.000.000,00					
2018							
2019	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32						-816.414,07
	123.710.291,58	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36



000754ed100050b9607e53c307112at

Respecto de los datos incorporados en el Anexo facilitados por el promotor del estudio de viabilidad acerca de la inversión, recordar que esta se estima según la siguiente previsión:

Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -

Existen otros factores indirectos que se pueden citar para reforzar la propuesta de esta actuación, ya que la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, así como el incremento de algunos tributos como el IGIC, que aunque no son gestionados y recaudados por la Corporación Local, si van a tener una incidencia indirecta en la futura asignación de recursos procedentes de otras administraciones públicas.

3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación

Es importante recordar que las intervenciones propuestas no suponen incremento del suelo ya urbanizado, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento o previstas en los correspondientes instrumentos de ordenación vigentes. En consecuencia, el deber legal de mantenimiento y conservación, actualmente está siendo realizado por la administración local competente, integradas en sus presupuestos anuales, que como se ha analizado anteriormente presentan un Balance Fiscal positivo, con cifras de Ahorro Bruto y Neto positivas.

En el informe de sostenibilidad económica, ya se ha evaluado la capacidad pública que asegura la financiación y el mantenimiento de las redes públicas previstas en el PGO LPGC 2012 imputables a esta actuación, que van a ser financiadas por la Administración, al ser gestionadas y ejecutadas en suelo de dominio público, no obstante, los costes y gastos que se han previsto, vienen sobradamente soportados por los futuros ingresos puntuales y recurrentes que se han estimado.

Con el propósito de financiar esta actuación, basta enumerar los recursos presupuestarios que se pueden generar vía ingresos:



0005754ed100050b9d607e53c307112at

Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -

Es evidente que la futura gestión y ejecución de la Actuación de Dotación (AD16) propuesta, ha de contribuir de manera importante a la financiación de las inversiones a realizar en los viarios e infraestructuras de la “prolongación de Mesa y López”, acción de vital importancia para la movilidad de la zona y del resto del municipio, hasta con un cierto carácter insular por su proximidad a un importante nudo de comunicaciones de la red de carreteras de Gran Canaria (Carretera del Norte – Circunvalación – Túneles de Julio Luengo – Plaza de América. La cuantía fijada en la Ficha (cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo), vienen a ser soportadas por el promotor y figuran en los flujos de caja de la inversión.

Por otra parte, la conservación viene sobradamente financiada con los ingresos anuales recurrentes estimados:

Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94

En cualquier caso, conviene recordar que los retrasos en la gestión de la ordenación, no hacen sino retrasar el cobro de los tributos y recursos presupuestarios que se podrían generar, lo que puede ser origen del retraso en la gestión y ejecución de las acciones propuestas en el PGO LPGC 2012, de todos es conocido las restricciones presupuestarias que se han sufrido en la gran crisis económica de estos años, con la obligación de cumplir con severos criterios de estabilidad presupuestaria a todas las haciendas Públicas.

Cualquier iniciativa de esta índole, que pueda generar renta y riqueza en estas magnitudes para las arcas municipales, debe ser considerada como estratégica, siempre que no genere impactos negativos relevantes, desde un punto de vista medio ambiental o social.



000754ed100050b9d607e53c307112at



En este sentido, el esponjamiento de la edificación y la generación de viviendas y espacio comercial de calidad en la zona, no puede sino generar impactos positivos en el plano social y económico, en especial por el aumento de superficie construida en la zona que tiene una cierta escasez de oferta, lo que origina una cierta tendencia alcista de los precios.

3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación

En base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio, se puede afirmar que no existe desequilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación, ni para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ni para las Haciendas Públicas implicadas.

En el informe de sostenibilidad económica, se ha puesto de manifiesto como la gestión y ejecución de la Actuación de Dotación propuesta, puede generar un gran impacto positivo desde el punto de vista financiero fiscal, que no está siendo materializado en la actualidad, lo cual puede hacer peligrar algunas actuaciones en viarios y en espacios libres de la zona.

En cuanto a los datos manejados en la memoria de viabilidad económica, se han obtenido valores positivos de la TIR, que superan a los tipos de capitalización establecidos en la Ley del Suelo, ligeramente por encima de lo que podría esperarse actualmente (10,25%) en una operación inmobiliaria de este tipo.

Los promotores de este proyecto de inversión, han planteado una operación que ofrece márgenes de rentabilidad y viabilidad para el retorno de los capitales que han de ser puestos en circulación, superando los valores previstos en los baremos normativos en torno al 10,25%, hace previsible la obtención de la esperada viabilidad económica de la promoción. El beneficio se estima en **16.790.795 €**.

Desde un punto de vista público, la justificación de la sostenibilidad y viabilidad ha quedado convenientemente acreditada, desde un punto de vista privado, los márgenes de beneficio no son desproporcionados, pero presentan un colchón de riesgo, que en las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y coyuntura financiera hacen atractiva la inversión y aseguran el equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

Finalmente, es importante recordar que la ejecución de la actuación, puede generar importantes flujos financieros tributarios positivos para las Haciendas Públicas implicadas, en especial para el Ayuntamiento, no solo de forma puntual, sino con unos ingresos recurrentes anuales próximos a los 700 mil euros, lo que no está ocurriendo en la actualidad.



000754ed100050b9d607e53c307112at



4. RESUMEN Y 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.

La coherencia del planeamiento debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>



económico. Con el Informe de Sostenibilidad Económica se trata de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

En cualquier caso, no se debe confundir «sostenibilidad económica» con «viabilidad económica», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En definitiva, la **Memoria de Viabilidad Económica** trata de ofrecer un análisis de la actuación sobre el medio urbano, en términos de rentabilidad, para lograr la adecuación a los límites del deber legal de conservación, así como, un oportuno equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

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

- No se han detectado impactos negativos de la actuación, en 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.
- No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, antes al contrario se aumenta la oferta de suelo para usos terciarios en la zona.
- Las estimaciones realizadas en la “**Memoria de Viabilidad Económica**”, dependen de la gestión y ejecución de la Actuación propuesta, siendo positiva en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.
- Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la apertura de nuevos establecimientos comerciales, dinamiza el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.
- Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a usos terciarios, incrementa las posibilidades de iniciativas empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza.



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validocod/index.jsp>

CUADRO RESUMEN

Inversión estimada			
Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€ 12.294,00

Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -

Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94

Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -



0005754e4d100050b9d607e53c307112at

2021 - 96768

REGISTRO GENERAL

05/07/2021 17:43

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

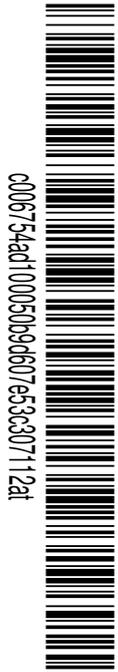


En cualquier caso, se ha de intentar obtener el máximo de recursos financieros de otras administraciones públicas, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Fdo. Francisco Javier Puga Santana

Licenciado en Económicas y Empresariales



006754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validooc/index.jsp>



5. ANEXOS

5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.	ÁREAS DIFERENCIADAS	AD-16
	Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	
	hoja 1 de 2	
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Sector urbanístico: 07 Guanarteme		Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme		Hojas RS/GS: 12-O, 13-O
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		
		OBJETIVOS Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General. La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación. La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.
SISTEMA DE EJECUCIÓN Privado		
NORMA ZONAL y ORDENACIÓN La Norma Zonal de aplicación es M7, M7*, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafía. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zocalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la pieza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América. La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antesala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.		
PROPUESTA		
		OBSERVACIONES Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación. El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m ² /m ² en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m ² . En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales. La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo. NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■		

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16																																						
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 2 de 2																																						
FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN																																								
<p>Superficie del ámbito: 12.507,00 m² (7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)</p> <p>Superficie por uso:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Residencial:</td> <td style="padding: 2px;">M9 = 1.602,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7* = 2.302,51 m²</td> <td style="padding: 2px;">(de los cuales 1.292,51 m² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7 = 1.700,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M10 = 1.025,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">5.337,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Espacio libre privado</td> <td style="padding: 2px;">2.049,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">8.678,51 m²</td> <td style="padding: 2px;">(ocupación total en planta baja)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Viario:</td> <td style="padding: 2px;">3.828,49 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table> <p>Edificabilidad del ámbito:</p> <p>Edificabilidad lucrativa:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Edificabilidad residencial:</td> <td style="padding: 2px;">M9 = 9.612,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7* = 14.137,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7 = 6.800,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M10 = 7.175,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px; text-align: right; border-top: 1px solid black;">37.724,00 m²C</td> </tr> </table> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad terciaria: 9.715,48 m²C (edificabilidad computable según normativa comercial)</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Coeficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m²/m²</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad dotacional: 0,00 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad total: 47.439,48 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Coeficiente edificabilidad total: 3,7930 m²/m²</p> <p style="padding: 2px;">Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Suelo:</td> <td style="padding: 2px;">623,57 €/m² C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Urbanización:</td> <td style="padding: 2px;">18,26 €/m² C</td> </tr> </table>			Residencial:	M9 = 1.602,00 m ²			M7* = 2.302,51 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)		M7 = 1.700,00 m ²			M10 = 1.025,00 m ²			5.337,00 m ²		Espacio libre privado	2.049,00 m²			8.678,51 m ²	(ocupación total en planta baja)	Viario:	3.828,49 m ²		Edificabilidad residencial:	M9 = 9.612,00 m ² C		M7* = 14.137,00 m ² C		M7 = 6.800,00 m ² C		M10 = 7.175,00 m ² C		37.724,00 m ² C	Suelo:	623,57 €/m ² C	Urbanización:	18,26 €/m ² C
Residencial:	M9 = 1.602,00 m ²																																							
	M7* = 2.302,51 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)																																						
	M7 = 1.700,00 m ²																																							
	M10 = 1.025,00 m ²																																							
	5.337,00 m ²																																							
Espacio libre privado	2.049,00 m²																																							
	8.678,51 m ²	(ocupación total en planta baja)																																						
Viario:	3.828,49 m ²																																							
Edificabilidad residencial:	M9 = 9.612,00 m ² C																																							
	M7* = 14.137,00 m ² C																																							
	M7 = 6.800,00 m ² C																																							
	M10 = 7.175,00 m ² C																																							
	37.724,00 m ² C																																							
Suelo:	623,57 €/m ² C																																							
Urbanización:	18,26 €/m ² C																																							

Este documento no generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada de los documentos mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado al 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COITMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>





5.2. Gastos de mantenimiento y conservación

Para poder calcular de manera estimada los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se han tomado como referencia los coeficientes de amortización y períodos de años máximos establecidos en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, recogidas en el anexo del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, modificado por el Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, en el apartado de “Elementos comunes”.

También se han utilizado como referencia los precios establecidos en los Pliegos de Condiciones elaborados por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mantenimiento de “Parques y Jardines”, “Alumbrado Público” y “Tráfico”.

A la hora de estimar dichos gastos, se han tenido en cuenta la ejecución de viales, la ejecución de los espacios libres, alumbrado público y señalética de tráfico y semaforización, y, los correspondientes coeficientes a aplicar sobre el coste de los mismos, excluyendo los impuestos, gastos generales, gastos de gestión y beneficio industrial.

Por tanto, los coeficientes aplicados son los que se especifican en la tabla que aparece a continuación:

	Coste Anual
Viales	2,5% coste ejecución
Espacios Libres (parques)	6€/m ²
Alumbrado Público	70€/pto luz
Señalética Tráfico	0,015€/m ²

Fuente: PGO LPGC 2012 – Estudio Económico Financiero

Punto 6.5 Sostenibilidad Económica



000754ed100050b9d607e53c307112at



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

5.3. Estudio de Mercado

OBRA NUEVA (ESTUDIO ALMANSA 55 Y EL SALVADOR 9)

Promotora	Calle	Tipo	Precio	Pvp Julio '18	Situación	m2	€/m2	Hab.	Baños	Garaje	Terraza	Obs.	fuelle
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	192.000 €	192.000 €		72	2.667 €	1	1	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	194.000 €		Vendido	72	2.694 €	1	1	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	195.000 €		Vendido	72	2.708 €	1	1	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	227.000 €		Vendido	87	2.609 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €		Vendido	84	2.726 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	230.000 €		87	2.632 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	232.000 €		84	2.726 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	230.000 €		Vendido	87	2.644 €	2	2	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	231.000 €		Vendido	85	2.718 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	232.000 €	232.000 €		85	2.729 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	279.000 €		Vendido	114	2.447 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	281.000 €		Vendido	114	2.465 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	283.000 €		Vendido	112	2.527 €	3	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	285.000 €		Vendido	114	2.500 €	2	2	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
						3.316.000 €	1269	2.613 €					

Avantespacia	Castillejos,95	Piso	289.000 €			125	2.312 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	262.000 €			95	2.758 €	2	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	244.000 €			111	2.198 €	2	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	350.000 €			124	2.823 €	3	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €			124	2.581 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	279.000 €			121	2.306 €	3	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	249.000 €			116	2.147 €	2	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	250.000 €			97	2.577 €	2	2	Si	Balcón	Bajo ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	356.000 €			143	2.490 €	3	2	Si	Balcón	4ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €			143	2.238 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
						2.919.000 €	1199	2.435 €					

Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		102	2.647 €	2	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		100	2.700 €	2	2	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	275.000 €	275.000 €		105	2.619 €	2	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		101	2.673 €	3	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	276.000 €	276.000 €		108	2.556 €	3	2	Opc. 30000€	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	273.000 €	273.000 €		108	2.528 €	3	2	Opc. 30000€	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	270.000 €	270.000 €		106	2.547 €	3	2	Opc. 30000€	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
						1.904.000 €	730	2.608 €					

GARAJES

P. Almansa-Castillejo	Almansa-Castillejo	Garajes	28.000 €
Construplan	Numancia	Garajes	30.000 €

Rango de precios de venta:

2.200 a 2.800 euros/m2

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD.-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-30

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

0006754ed100050b9d607e53c307112at



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

ANEXO A LA MEMORIA

Estudio de mercado

Firmado digitalmente por NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y
 Motivo: la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó la aprobación definitiva del presente expediente en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012.
 Ubicación: Secretaría de la COTMAC
 Fecha: 2012.12.11 13:14:56 Z

DOCUMENTO INFORMATIVO

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 05/07/2021 17:42
--	---------------------------------



1.8.1.2.- Guanarteme

GUANARTEME

El ámbito de Guanarteme se localiza al suroeste del Área Territorial Centro, el análisis realizado comprende únicamente el barrio de Guanarteme.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
 - Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial)
 - Local comercial en planta baja de edificio mixto
- Terciario (clase oficina)

ADAPTACIÓN PLENA AL TRÁFICO Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsección de los condicionamientos de la publicación del acuerdo de la COFIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena al P.O. de Las Palmas de Gran Canaria.

HOGA
 30 de 144

P.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TRÁFICO Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) | Octubre de 2012

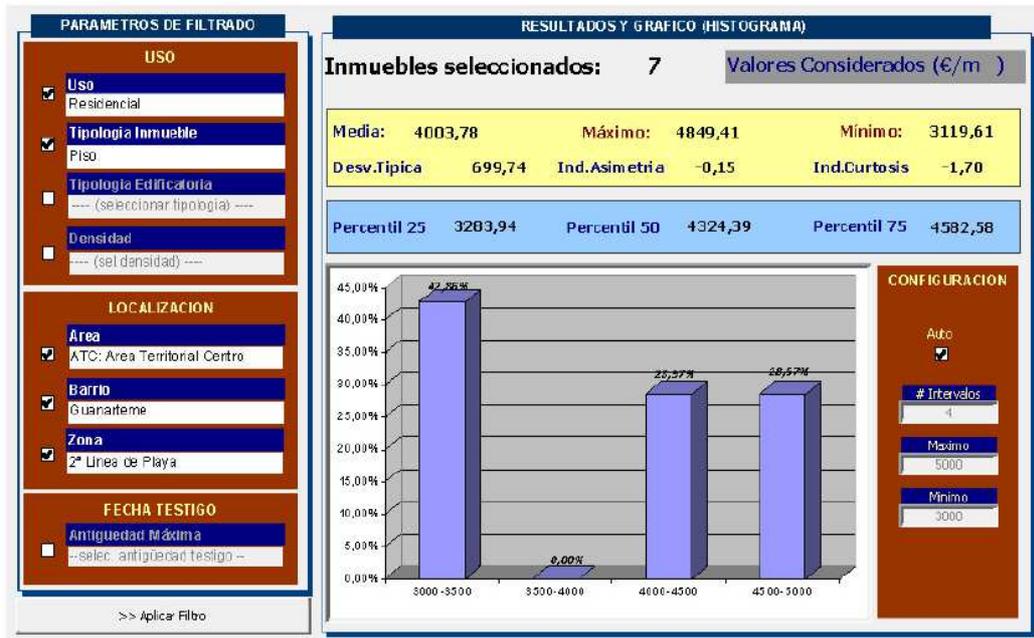
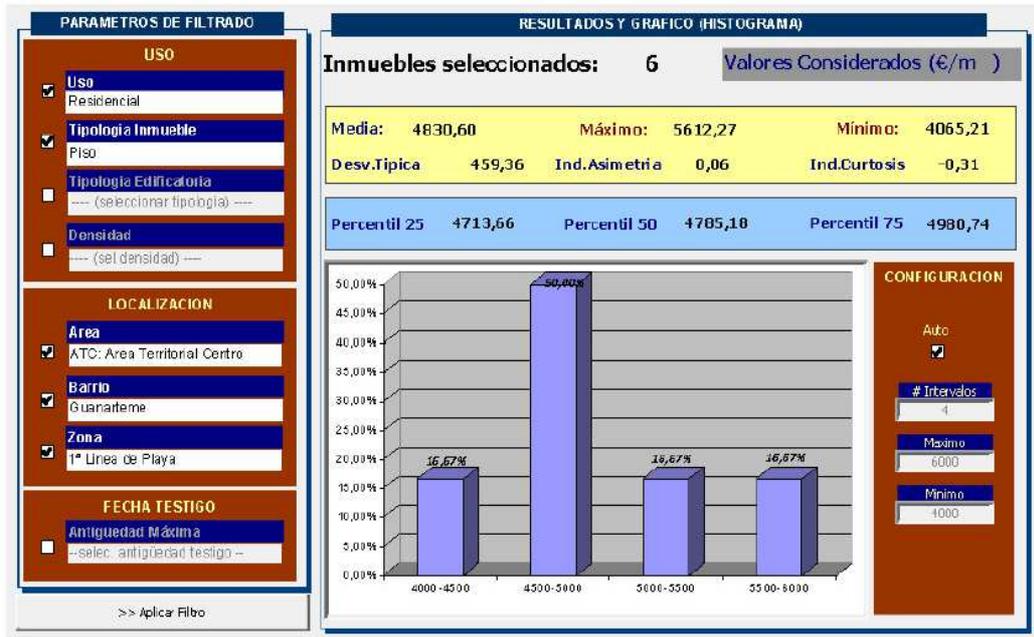
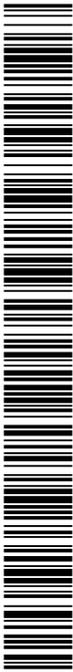
Página 34

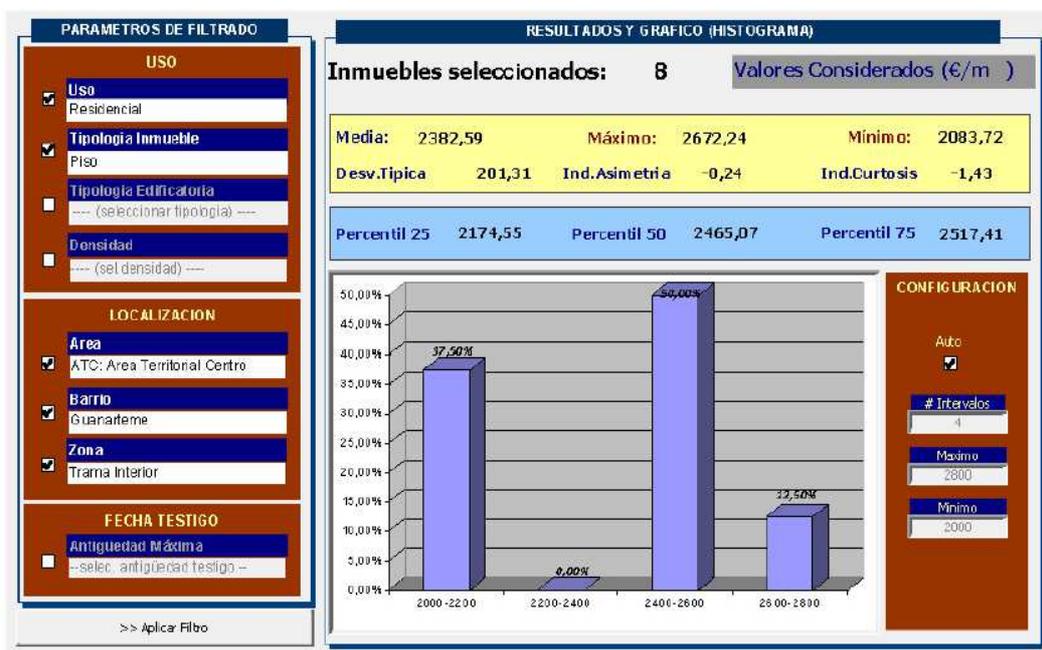
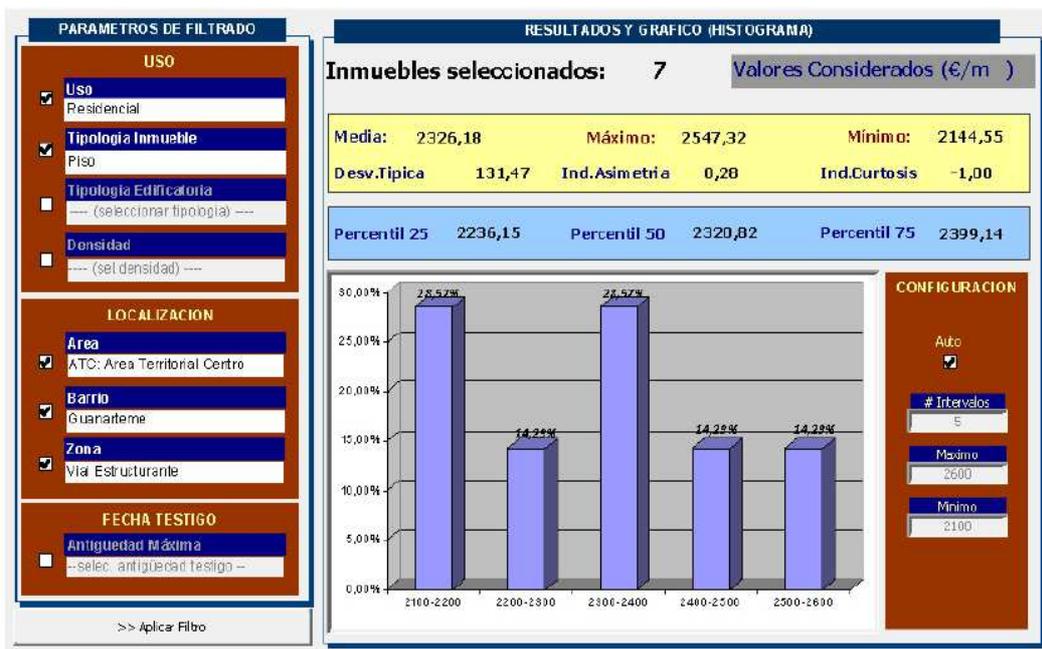
Anexo a la Memoria DOCUMENTO INFORMATIVO | Estudio de mercado

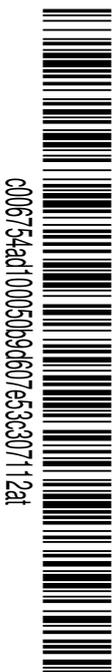
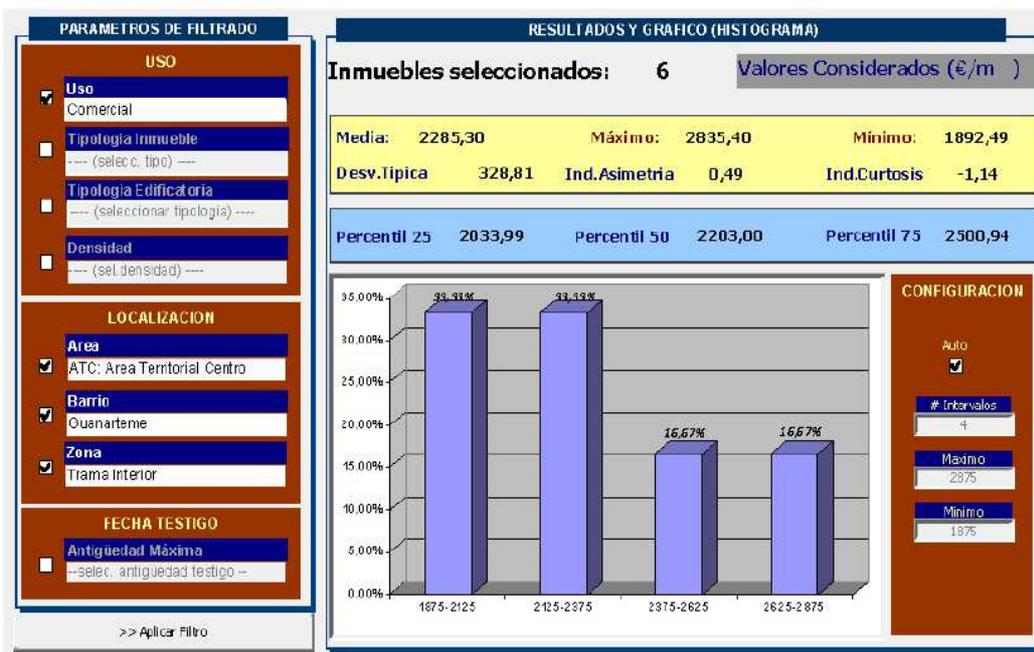
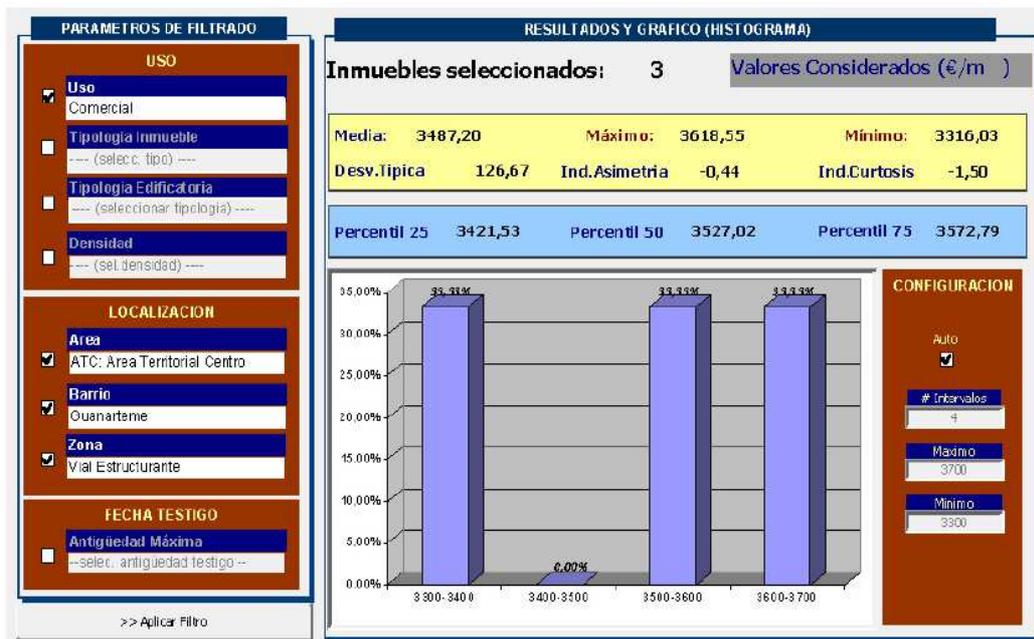
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

0005754ed100050b9d607e53c307112at









0005754e4d100050b9607e53c307112a1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>





5.4. Viabilidad económica de la promoción

PROMOCIÓN LAS AMÉRICAS (VIABILIDAD ECONÓMICA)

B	13,3%	BENEFICIO RESULTANTE	16.397.292,63 €
----------	--------------	-----------------------------	------------------------

TV	TOTAL VENTAS	m2c	costes n.comer.	Coste	€/ m2c	unidades	m2 / u.d.	Valor € (u.d.)	123.710.291,58 €
	VIVIENDAS	53.910 m2		78.080.239,71 €				169.249 €	85.692.123 €
	Viviendas	36.510 m2	1.782 €	65.057.663,43 €	2.470,01 €	500	60	147.894 €	73.947.122,83 €
	Garajes	17.400 m2	574 €	9.993.254,03 €	675,00 €	550	32	21.355 €	11.745.000,00 €
	Espacios abiertos	7.709 m2	393 €	3.029.322,26 €					
	LOCALES Y OFICINAS	31.084 m2		29.228.489,77 €					38.018.169 €
	Locales	4.780 m2	1.377 €	6.580.356,50 €	2.000,00 €				9.560.000,00 €
	Oficinas A	4.028 m2	1.464 €	5.896.445,53 €	1.875,00 €				7.552.500,00 €
	Oficinas B	4.726 m2	1.464 €	6.917.769,03 €	1.875,00 €				8.860.668,75 €
	Local exterior	150 m2	1.481 €	222.196,27 €	2.000,00 €				300.000,00 €
	Garaje -1 Y -2	17.400 m2	552 €	9.611.722,43 €	675,00 €	550	32	21.355 €	11.745.000,00 €

TC	TOTAL COSTES				107.312.998,95 €
	TOTAL COSTES: SUELO + CONSTRUCCIÓN				88.428.617,95 €
	16,29%	TOTAL COSTES: TÉCNICOS + GENERALES + FINANCIEROS			14.408.808,64 €
	4,62%	TOTAL COSTES: COMERCIALES			4.082.070,36 €
	0,44%	TOTAL COSTES: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (AD16)	EELL (1511) € 393.502,00	CARGAS AD 16	393.502,00 €

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-36



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

S	SUELO AD-16	construido	edificabilidad	eur / m2e			23.000.000,00 €
	TOTAL EDIFICABILIDAD	84.993,37 m2	47.544,37 m2	484 €			23.000.000 €
	Compraventa						21.700.000 €
	Gastos e Impuestos AJD, Notaria , Registro						1.300.000 €
	SUELO ASOCIADO A VIVIENDAS Y GARAJES	53.909,68 m2	36.509,68 m2	484 €			17.661.873 €
	Viviendas	36.509,68 m2	36.509,68 m2	484 €			17.661.873 €
	Garaje -3 y -4	17.400,00 m2	0,00 m2	0 €			0 €
	SUELO ASOCIADO A LOCALES / OFICINAS	31.083,69 m2	11.034,69 m2	484 €			5.338.127 €
	Local comercial	4.780,00 m2	2.131,00 m2	484 €			1.030.890 €
	Oficinas A	4.028,00 m2	4.028,00 m2	484 €			1.948.580 €
	Oficinas B	4.725,69 m2	4.725,69 m2	484 €			2.286.093 €
	Local exterior	150,00 m2	150,00 m2	484 €			72.564 €
	Garaje -1 Y -2	17.400,00 m2	0,00 m2	0 €			0 €
C	CONSTRUCCION	m2c	€ / ud	Uds	m2 total / ud	m2c 7 ud	65.428.617,95 €
RESIDENCIAL	Viviendas	36.509,68 m2	990 €	500	73	60	36.144.583,20 €
	Garaje -3 y -4	17.400,00 m2	475 €	550	32	15	8.265.000,00 €
	Zonas Comunes Edificación	4.889,67 m2	325 €				1.589.143,48 €
COMERCIAL	Locales	4.780,00 m2	700 €				3.346.000,00 €
	Oficinas A	4.028,00 m2	775 €				3.121.700,00 €
	Oficinas B	4.725,69 m2	775 €				3.662.409,75 €
	Local exterior	150,00 m2	790 €				118.500,00 €
	Garaje -1 Y -2	17.400,00 m2	475 €	550	32		8.265.000,00 €
	Zonas Comunes Edificación	2.819,33 m2	325 €				916.281,52 €
GT	8,1%	GASTOS TECNICOS	%	base	euros	7.159.147,65 €	
		Licencia de Obras	4,00%	s/Const.	2.617.145 €	2.617.144,72 €	
		Licencia 1ª Ocupacion	1,00%	s/Const.	654.286 €	654.286,18 €	
		Acometidas / calas / ocupación viario...	1,00%	s/Const.	654.286 €	654.286,18 €	
		Honorarios: Modificación Puntual PGO			150.000 €	150.000,00 €	
		Concurso Arquitectos			210.000 €	210.000,00 €	
		Honorarios Arquitecto (Proy. + DO) + Ing. (Proy.)	2,50%	s/Const.	1.635.715 €	1.635.715,45 €	
		Honorarios Aparejador + Ing. (DO)	1,25%	s/Const.	817.858 €	817.857,72 €	
		Seguridad y Salud			130.857 €	130.857,24 €	
		Redacción E.B. y coordinación S y S	0,20%	s/Const.	130.857 €	130.857,24 €	
		OCT	0,20%	s/Const.	98.143 €	98.142,93 €	
		Geotecnia & Topográfico			60.000 €	60.000,00 €	



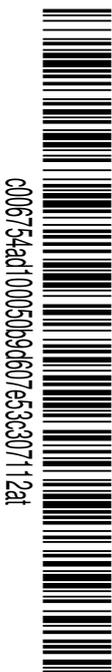
GG	3,7%	GASTOS GENERALES	%	base	euros			3.280.787,32 €
		Obra nueva: Notaria	0,10%	s/Suelo+Const.	88.429 €			88.428,62 €
		Obra nueva: Registro	0,15%	s/Suelo+Const.	132.643 €			132.642,93 €
		Obra nueva: AJD	0,75%	s/Suelo+Const.	663.215 €			663.214,63 €
		División horizontal: Notaria	0,10%	s/Suelo+Const.	88.429 €			88.428,62 €
		División horizontal: Registro	0,15%	s/Suelo+Const.	132.643 €			132.642,93 €
		División horizontal: AJD	0,75%	s/Suelo+Const.	663.215 €			663.214,63 €
		Seguros: RC	0,20%	s/Suelo+Const.	176.857 €			176.857,24 €
		Seguros: Caucion	0,20%	s/Suelo+Const.	176.857 €			176.857,24 €
		Seguros: Decenal	0,70%	s/Suelo+Const.	619.000 €			619.000,33 €
		OCT	0,25%	s/Suelo+Const.	221.072 €			221.071,54 €
		Tasacion Inicial	0,05%	s/Suelo+Const.	44.214 €			44.214,31 €
		Tasacion para disposiciones	0,05%	s/Suelo+Const.	44.214 €			44.214,31 €
		Gastos generales de gestión (empresa)	1,00%	s/Compra	230.000 €			230.000,00 €
GF	4,5%	GASTOS FINANCIEROS	%	Base	€	plazo préstamo		3.968.873,67 €
		Comision de apertura	0,1%	s/Principal	56.901 €			56.901,41 €
		Intereses durante construcción	2,5%	s/Principal	1.778.169 €	30 meses	Prom. 15 meses	1.778.169,21 €
		Intereses durante venta	2,5%	s/Principal	1.422.535 €	24 meses	Prom. 12 meses	1.422.535,37 €
		Notaria	0,10%	s/Principal	56.901 €			56.901,41 €
		Registro	0,15%	s/Principal	85.352 €			85.352,12 €
		AJD	1,00%	s/Principal	569.014 €			569.014,15 €
		Principal = % C.Construcción+G.Técnicos+G.Generales	75,00%	75.868.552,92 €	56.901.415 €			
GC	4,6%	GASTOS COMERCIALES						4.082.070,36 €
		Publicidad	0,50%	s/Ventas Vivien.	85.692.123 €			428.460,61 €
		Comercializacion Externa	5,00%	s/Ventas Viv (35%)	29.992.243 €			1.499.612,15 €
		Comercializacion Propia	2,00%	s/Ventas Viv (65%)	55.699.880 €			1.113.997,60 €
		IBI y G. Comunidad durante 24 meses de venta	500	Uds (Viv. + Gar.)	1.580 €	24 meses	Prom. 12 meses	790.000,00 €
		Mantenimiento Postventa	500		500 €			250.000,00 €

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD.-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-38

Bº	BENEFICIO	16.790.795 €
I	T. INGRESOS	123.710.292 €
G	T. COSTES	106.919.497 €
S	SUELO	23.000.000 €
C	CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
GT	G. TÉCNICOS	7.159.148 €
GG	G. GENERALES	3.280.787 €
GF	G. FINANCIEROS	3.968.874 €
GC	G. COMERCIALES	4.082.070 €

	ingresos	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017		-23.000.000,00					
2018							
2019	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32						-816.414,07
	123.710.291,58	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Análisis pormenorizado de las ventas de viviendas:

PLANTA 3	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2335	Tipo I (1 dormitorio)	40%	934,00	2.330,00 €	2.176.212,87 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	700,50	2.280,00 €	1.597.134,77 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	700,50	2.260,00 €	1.583.124,81 €
					5.356.472,45 €

PLANTA 4	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5087	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.526,08	2.380,00 €	3.632.080,60 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	2.034,78	2.330,00 €	4.741.035,18 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.526,08	2.310,00 €	3.525.254,70 €
					11.898.370,47 €

PLANTA 5	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5254	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.101,49	2.430,00 €	5.106.628,26 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.576,12	2.380,00 €	3.751.165,21 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.576,12	2.360,00 €	3.719.642,81 €
					12.577.436,28 €

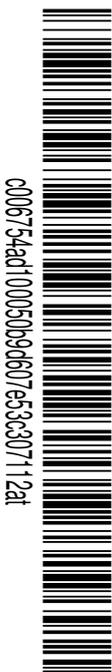
PLANTA 6	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5170	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.068,14	2.480,00 €	5.128.977,48 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.551,10	2.430,00 €	3.769.178,00 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.551,10	2.410,00 €	3.738.155,96 €
					12.636.311,44 €

PLANTA 7	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
4336	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.300,92	2.555,00 €	3.323.861,61 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	1.734,57	2.505,00 €	4.345.087,19 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.300,92	2.485,00 €	3.232.796,91 €
					10.901.745,70 €

PLANTA 8	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
3502	Tipo I (1 dormitorio)	35%	1.225,87	2.630,00 €	3.224.040,68 €
	Tipo II (2 dormitorios)	45%	1.576,12	2.580,00 €	4.066.389,17 €
	Tipo III (3 dormitorios)	20%	700,50	2.560,00 €	1.793.274,12 €
					9.083.703,98 €

PLANTA 9	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2835	Tipo I (1 dormitorio)	40%	1.134,14	2.705,00 €	3.067.846,37 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	850,60	2.655,00 €	2.258.354,56 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	850,60	2.635,00 €	2.241.342,48 €
					7.567.543,41 €

PLANTA 10	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
1418	Tipo I (1 dormitorio)	40%	567,07	2.805,00 €	1.590.630,14 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	425,30	2.755,00 €	1.171.707,50 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	425,30	2.735,00 €	1.163.201,46 €
					3.925.539,10 €



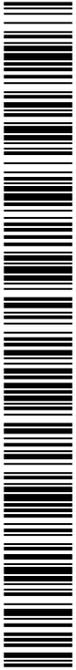
0005754e4d100050b9607e53c307112a1

Se ha estimado un precio medio de venta para viviendas, en torno a los 2.470 euros / m²c

Planta	Edificabilidad residencial total (por planta)	Edificabilidad residencial (-18% zonas comunes)
3	2.847,55	2.334,99
4	6.203,59	5.086,95
5	6.406,99	5.253,73
6	6.305,29	5.170,34
7	5.288,31	4.336,41
8	4.271,33	3.502,49
9	3.457,74	2.835,35
10	1.728,87	1.417,67
TOTAL	36.509,68	29.937,94
	precio medio (eur/m²c)	precio medio (eur/m²c)
	2.025,41	2.470,01

En resumen, el volumen de ingresos por venta de viviendas:

Planta	Total ingresos venta (euros)
3	5.356.472,45 €
4	11.898.370,47 €
5	12.577.436,28 €
6	12.636.311,44 €
7	10.901.745,70 €
8	9.083.703,98 €
9	7.567.543,41 €
10	3.925.539,10 €
TOTAL	73.947.122,83 €



000754ed100050b9d607e53c307112at

5.5. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

(aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

(...)

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

(...)

Valor promedio rentabilidad obligaciones a 30 años: 2,75 %

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					
	2015	2016	2017	Abr 18	May 18	Jun 18	Jul 18	Ago 18	Sep 18
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)									
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,03	-0,24	-0,41	-0,42	-0,36	-0,35	-0,39	-0,39	-0,38
Rentabilidad bonos a 3 años	0,23	0,04	-0,10	-0,15	-0,05	-0,06	-0,13	-0,06	-0,01
Rentabilidad bonos a 5 años	0,70	0,35	0,31	0,20	0,41	0,41	0,33	0,40	0,47
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,69	1,44	1,44	1,22	1,39	1,37	1,32	1,37	1,43
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	15,25	10,45	7,55	6,15	6,34	7,79	7,94	7,51	5,85
Rentabilidad obligaciones a 15 años	2,23	1,87	1,90	1,74	1,89	1,91	1,84	1,90	1,96
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,85	2,74	2,88	2,22	2,59	2,53	2,48	2,53	2,60
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	1,96	4,41	2,06	3,13	0,23	2,65	3,01	2,40	1,60

Fuente: Banco de España (síntesis de indicadores)

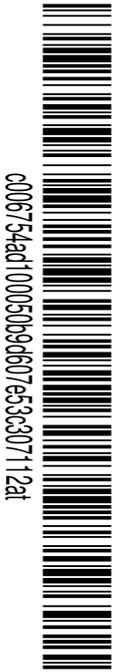
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de

Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-42



0005754e4d100050b9607e53c307112at

Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, los márgenes sin financiación señalados deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá revisar las primas de riesgo y márgenes contenidos en dichas tablas, tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario, y los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en su valor.



000754e4d100050b9d607e53c307112at