



# **ESTUDIO ECONÓMICO**

## TOMO IV

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

playa del Inglés ↗







<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>7</b>
1.1 Objeto.....	7
1.2 Marco legal.....	7
<b>2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> .....	<b>12</b>
2.1 Descripción y Contenido.....	12
2.1.1 Objetivos, Directrices y Estrategia.....	12
2.1.2 Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas .....	13
2.1.3 Líneas de Programación y Acciones .....	13
2.2 Plazos.....	14
2.3 Cuadro resumen programación .....	15
<b>3. ESTUDIO ECONÓMICO</b> .....	<b>19</b>
3.1 Descripción y Contenido.....	19
3.1.1 Módulos y valoración de las acciones .....	20
3.2 Cuadro resumen de presupuesto.....	23
3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización.....	24
<b>4. ESTUDIO FINANCIERO</b> .....	<b>27</b>
4.1 Descripción y Contenido.....	27
4.2 Cuadro resumen de financiación .....	27
<b>5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.</b> .....	<b>30</b>
5.1 Descripción y Contenido.....	30
5.2 Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación.....	33
5.3 Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal.....	38
5.4 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	39
5.5 Memoria de viabilidad económica.....	40
5.5.1 Estudio de aspectos económicos de los parámetros urbanísticos.....	42
5.5.2 Análisis de inversión .....	42
Contribuciones especiales .....	43
Impuestos.....	43
IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles) .....	44
Impuesto sobre Actividades Económicas.....	47
Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica.....	49
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.....	49
<i>Estimación de la exacción por ICIO</i> .....	50



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.....	50
<i>Estimación de la exacción por IVTNU</i> .....	50
5.5.3 Horizonte temporal: Amortización de la inversión y financiación de la operación. Plan de etapas.....	53
5.5.4 Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento .....	55
5.6 Cuadro resumen de impactos.....	56
5.7 Conclusiones.....	58
<b>6. CONCLUSIONES FINALES.....</b>	<b>61</b>
<b>7. EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>64</b>





CORONA ROJA

TOTALDHS

40

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Objeto

Los “**planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad**” son instrumentos de ordenación ejecutivos, por lo cual, es necesario que cuenten con:

- **Programa de Actuación**, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan, de tal forma que se plasmen los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo para todo el territorio comprendido en su ámbito de ordenación.
- **Estudio Económico**, en el que se propone una evaluación monetaria, de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas, mediante una adecuada estimación de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.
- **Estudio Financiero**, en el que se determinan el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la gestión y ejecución de las previsiones del Plan, así como, proponer cuáles pueden ser las fuentes de financiación disponibles.
- **Informe de Sostenibilidad Económica** en el que se ponderará en particular, el impacto de actuación en las Haciendas Públicas afectadas

### 1.2 Marco legal

Según lo dispuesto en el artículo 7 de la “**Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias**”:

(...)

*1. Los “**planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad**” son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.*

*2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.*

*3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas*

*oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.*

(...)

Es decir, los “**Planes de Modernización y Mejora (PMM)**” se configuran como instrumentos de ordenación ejecutivos para actuar sobre núcleos turísticos consolidados, con el fin de regenerar las infraestructuras turísticas y los establecimientos de alojamiento turístico. A su vez, su tramitación es abreviada y de fase única, con carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, ya que permiten la introducción de modificaciones en la ordenación, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

Además, según la nueva redacción del número 1 del artículo 31 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, modificado por la “Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias”, pasando a tener la siguiente redacción:

*“1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:*

- a. Planes Generales de Ordenación.*
- b. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*
- c. Planes de desarrollo:*
  - 1) Planes Parciales de Ordenación.*
  - 2) Planes Especiales de Ordenación.*
  - 3) Estudios de Detalle”.*

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima, del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, entre la documentación necesaria para admitir a trámite los instrumentos de ordenación, que conforman el Sistema de Planeamiento de Canarias, se ha de contemplar la regulación supletoria establecida por la normativa contenida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico Estatal (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, exigiéndose a los Planes Insulares de Ordenación y a los Planes Territoriales de Ordenación, los mismos documentos mínimos requeridos a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

A su vez, la Disposición Transitoria Décima del TR LOTCENC, establece un régimen supletorio en tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, por lo que serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en el TR LOTC y ENC, los Reglamentos estatales de Planeamiento Urbanístico (RPU: RD 2159/1978) y de Gestión Urbanística (RGU: RD 3288/1978).



De este modo, según lo dispuesto en el artículo 37, del anteriormente citado Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU: RD 2159/1978), se establece el contenido documental que debe desarrollar las determinaciones del “Plan General”, a saber:

(...)

1. *Memoria y estudios complementarios.*
2. *Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
3. *Normas urbanísticas.*
4. *Programa de actuación.*
5. *Estudio económico y financiero.*

(...)

A su vez, estos puntos vienen específicamente regulados, correlativa y secuencialmente, desde el artículo 38 al 42 (RPU 1978), siendo el “Programa de Actuación” (PA) y el “Estudio Económico y Financiero” (EEF), desarrollados por los artículos 41 y 42, respectivamente.

Estos reglamentos tenían un carácter marcadamente urbanístico, es decir, la ordenación del ámbito municipal, que tiene como documento base el Plan General de Ordenación, sin embargo, el reconocimiento de la variable medioambiental que hoy forma parte íntima de nuestra cultura, impide seguir pensando en el territorio como un simple soporte físico sobre el cual desarrollar una actividad meramente urbanística o de alojamiento residencial o industrial.

El territorio se conforma, pues, como uno de los recursos naturales esenciales que integran el ecosistema y, por ello, debe contemplarse desde todas las vertientes de forma coordinada, integrando políticas y actuaciones sectoriales tendentes a lograr el mayor y más racional aprovechamiento de sus aptitudes naturales y económicas, y en justo equilibrio con su propia pervivencia y relación con los restantes recursos naturales, compatibilizando el desarrollo y calidad de vida con la preservación del medio ambiente adecuado.

Por estos motivos, no se puede desarrollar un instrumento de ordenación utilizando solamente la aplicación tradicional de técnicas urbanísticas necesarias para articular los intereses públicos y su relación con la propiedad privada, sino que la perspectiva debe ampliarse hasta incardinar dentro de ella el contenido medioambiental y la ordenación de los recursos naturales, referidos no sólo a aquellas partes del territorio objeto de protección sino también al ámbito urbano y rural, a fin de garantizar como objetivo último la calidad de vida de los ciudadanos y la armonía con su entorno.







## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 2.1 Descripción y Contenido

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

En el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento (RPU 1978), se especifica que el programa de actuación del Plan General establecerá:

(...)

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.*

(...)

En relación a la programación, el artículo 14 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, dispone que los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

De forma específica, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

Así, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan expresando la previsión temporal para su desarrollo.

#### 2.1.1 Objetivos, Directrices y Estrategia

El Programa de Actuación de este Plan establece los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito, así como, de las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

En cuanto al **objeto**, se propone este "Plan" contribuir a la consecución de los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de este destino turístico, mediante una correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior. Por otro lado, la situación actual exige que este esfuerzo de cualificación y mejora del destino sea compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados.

En cuanto a las **directrices**, se pueden resumir en las siguientes:

- Ordenar y modular el crecimiento de la oferta turística, vinculándolo a la implantación de nuevos equipamientos.
- Mejorar la imagen del núcleo turístico consolidado y lograr unos servicios públicos satisfactorios.
- Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

En cuanto a la **estrategia**, se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios debido a la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos creación, renovación y mejora a llevar a cabo por los empresarios. Sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos, que impulsen la necesaria actividad empresarial. Deben completarse con una implantación prudente de nuevas y diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas.

### 2.1.2 Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas

Tal y como se expone en la memoria de este "PMM", se han diseñado una serie de intervenciones que se articulan como un conjunto de propuestas concretas, para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, dando cuerpo a la materialización de los objetivos de este Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada Intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada Intervención. La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

### 2.1.3 Líneas de Programación y Acciones

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

En base a lo analizado en la Memoria Informativa y en la Memoria de Ordenación, principalmente en los contenidos relacionados en los apartados de Objetivos del Plan, Impactos, Diagnóstico





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

Ambiental y Descripción y Justificación de las Medidas Protectoras y Correctoras, se establecen la siguientes “líneas” de programación:

- Primera Intervenciones en espacio libre y dotacionales
- Segunda Intervenciones en viario
- Tercera Intervenciones medio ambientales

A continuación, se describen cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “**acciones o intervenciones**” concretas a realizar, tal como sigue:

### 1.- Primera

L í n e a 1		Intervenciones en espacio libre
acciones	PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)
	PB 2	Plaza de acceso al parque temático
	PB 3	Rotonda de acceso

### 2.- Segunda

L í n e a 2		Intervenciones en viario
	PB 4	Calle "El Escorial"
	PB 5	Red peatonal
	PB 6	Red ciclista
	PB 7	Pasarela peatonal y ciclista
	PB 9	Nueva sección GC 500

### 3.- Tercera

L í n e a 3		Intervenciones medio ambientales
	IM 1	Normas de aplicación directa

## 2.2 Plazos

Para establecer la temporalidad de cada una de las acciones o intervenciones se han considerado dos fases temporales, a contabilizar desde la tramitación, aprobación y publicación de este Documento:

- **1ª Fase: Actuaciones a realizar entre el primer y el cuarto año (4 años).**
- **2ª Fase: Actuaciones a realizar entre el quinto y el octavo año (4 años).**





Según lo previsto en el artículo 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución, en el que se regulan las condiciones para establecer los plazos máximos para la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, el planeamiento urbanístico no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en dicho artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.

### 2.3 Cuadro resumen programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos. Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas y las intervenciones, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
<b>Línea 1</b>	<b>Intervenciones en espacio libre</b>	
acciones	PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)
	PB 2	Plaza de acceso al parque temático
	PB 3	Rotonda de acceso
<b>Línea 2</b>	<b>Intervenciones en viario</b>	
	PB 4	Calle "El Escorial"
	PB 5	Red peatonal
	PB 6	Red ciclista
	PB 7	Pasarela peatonal y ciclista
	PB 9	Nueva sección GC 500
<b>Línea 3</b>	<b>Intervenciones medio ambientales</b>	
	IM 1	Normas de aplicación directa





Con arreglo al siguiente desglose (ver memoria) de las intervenciones en espacio público:

**PB 3 Rotonda de acceso**

a cargo del promotor

**PB 4 Calle "El Escorial"**

incluido en el PMM en vigor

**PB 5 Red peatonal**

incluido en PMM en vigor

**PB 6 Red ciclista**

incluido en PMM en vigor

**PB 7 Pasarela peatonal y ciclista**

a cargo del promotor

**PB 9 Nueva sección GC 500**

incluido en PMM en vigor











### 3. ESTUDIO ECONÓMICO

#### 3.1 Descripción y Contenido

El “Estudio Económico Financiero” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto por el Plan, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación.

En el artículo 42 (RPU 1978), se define el contenido del estudio económico y financiero:

(...)

*1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19 1. b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*

*2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*

*3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

(...)

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan.

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

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

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

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el “Estudio Económico Financiero” las cantidades precisas y concretas





cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

### 3.1.1 Módulos y valoración de las acciones

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan.

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

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

- a. Mediciones: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- b. Cuadro de precios unitarios: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.
- c. Cuadro de precios descompuestos: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.
- d. Presupuesto: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

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

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

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

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

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del documento "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión." De igual manera, se han utilizado otros costes unitarios de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, a partir de la "Base de Datos de precios de la construcción" elaborada por el Centro de Información y Economía de Canarias (CIEC), dependiente del citado Colegio Oficial, así como el estudio PREOC, como base de datos de referencia para la obtención de precios de edificación y obra civil.

Aunque algunos de estos módulos no tengan un carácter oficial, en virtud de la aplicación de la Directiva de Servicios ("Bolkestein") (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), son útiles para el cálculo de algunos precios orientativos en módulos básicos de construcción y urbanización, mediante la correspondiente actualización de precios, con arreglo a los últimos datos publicados.

En cuanto a la tercera línea de programación, correspondiente a las intervenciones medio ambientales, son en su totalidad acciones que han de ser asumidas en los proyectos y presupuestos de ejecución de las acciones y obras, como un requerimiento exigido por este Plan. Es decir, son medidas eminentemente descriptivas y normativas, no tienen un carácter ejecutivo inmediato a realizar por las administraciones públicas actuantes.

Las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del planeamiento, desarrolladas en el "Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, han sido desarrolladas de forma genérica y sin llegar al nivel de detalle suficiente y propio para poder realizar un análisis económico de las mismas.

No obstante, cualquier actuación o proyecto que se gestione o ejecute en el ámbito de este Plan, ha de cumplir con lo preceptuado en la memoria e informes de sostenibilidad medio ambientales, que acompañan a este documento.

En todo caso, este estudio tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación. Se entiende, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.





Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

PMM "EL VERIL "		PMM "SBT"	
<b>PB 3</b>	<b>Rotonda de acceso</b> a cargo del promotor		
<b>PB 4</b>	<b>Calle "El Escorial"</b> incluido en el PMM en vigor	<b>SA-06.6</b>	<b>Calle "El Escorial"</b> s/ detalle en PMM
			<b>coste (euros)</b> <b>191.912,00</b>
<b>PB 5</b>	<b>Red peatonal</b> incluido en PMM en vigor		<b>Red peatonal</b> s/ detalle en PMM
			<b>coste (euros)</b> <b>187.500,00</b>
<b>PB 6</b>	<b>Red ciclista</b> incluido en PMM en vigor		<b>Red ciclista</b> s/ detalle en PMM
			<b>coste (euros)</b> <b>56.420,00</b>
<b>PB 7</b>	<b>Pasarela peatonal y ciclista</b> a cargo del promotor		
<b>PB 9</b>	<b>Nueva sección GC 500</b> incluido en PMM en vigor	<b>SA-03</b>	<b>Nueva sección GC 500</b> s/ detalle en PMM
			<b>coste (euros)</b> <b>4.283.843,00</b>
	<b>Total presupuestos:</b>		<b>Total presupuestos: 5.991.572,00</b>



### 3.2 Cuadro resumen de presupuesto

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas. Es decir, multiplicando el coste unitario por la medición estimada, se obtiene como resultado el presupuesto de ejecución calculado para cada acción (primera tabla Estudio Económico)

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	magnitud
<b>1</b>	<b>Intervenciones en espacio libre</b>		
PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)	-	presupuesto
PB 2	Plaza de acceso al parque temático	-	presupuesto
PB 3	Rotonda de acceso	-	presupuesto
		-	
<b>2</b>	<b>Intervenciones en viario</b>		
PB 4	Calle "El Escorial"	-	presupuesto
PB 5	Red peatonal	-	presupuesto
PB 6	Red ciclista	-	presupuesto
PB 7	Pasarela peatonal y ciclista	-	presupuesto
PB 9	Nueva sección GC 500	-	presupuesto
<b>3</b>	<b>Intervenciones medio ambientales</b>		
IM 1	Normas de aplicación directa	-	
		-	
<b>Total presupuestación económica:</b>			





### 3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización.

A continuación, se ha propuesto una temporalización de los flujos monetarios, en su correspondiente fase de la programación

<b>Estudio Económico</b>		presupuesto estimado (euros)	1ª fase	2ª fase
<b>1</b>	<b>Intervenciones en espacio libre</b>			
PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)	-	-	-
PB 2	Plaza de acceso al parque temático	-	-	-
PB 3	Rotonda de acceso	-	-	-
		-	-	-
<b>2</b>	<b>Intervenciones en viario</b>			
PB 4	Calle "El Escorial"	-	-	-
PB 5	Red peatonal	-	-	-
PB 6	Red ciclista	-	-	-
PB 7	Pasarela peatonal y ciclista	-	-	-
PB 9	Nueva sección GC 500	-	-	-
		-	-	-
<b>3</b>	<b>Intervenciones medio ambientales</b>			
IM 1	Normas de aplicación directa	-	-	-
		-	-	-
<b>Total presupuestación económica:</b>				-







## 4. ESTUDIO FINANCIERO

### 4.1 Descripción y Contenido

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación "económica" de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento.

Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar. El presente Plan de Modernización posibilita el desarrollo de proyectos de recualificación, a través de la implantación de un equipamiento estructurante turístico y la mejora del entorno turístico donde se ubica. Por tanto, junto a las iniciativas privadas, las intervenciones públicas sobre los espacios libres, trama urbana y dotaciones públicas, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico.

### 4.2 Cuadro resumen de financiación

<b>Estudio Financiero</b>		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Cabildo
<b>1</b>	<b>Intervenciones en espacio libre</b>			
PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)	-	-	-
PB 2	Plaza de acceso al parque temático	-	-	-
PB 3	Rotonda de acceso	-	-	-
		-	-	-
<b>2</b>	<b>Intervenciones en viario</b>			
PB 4	Calle "El Escorial"	-	-	-
PB 5	Red peatonal	-	-	-
PB 6	Red ciclista	-	-	-
PB 7	Pasarela peatonal y ciclista	-	-	-
PB 9	Nueva sección GC 500	-	-	-
			-	
<b>3</b>	<b>Intervenciones medio ambientales</b>			
IM 1	Normas de aplicación directa	-	-	-
		-	-	-
	<b>Total presupuestación financiera:</b>		-	







## 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

### 5.1 Descripción y Contenido

La ordenación del territorio y el urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro 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.

La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable.

Por estos motivos, los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida.

Para la consecución de estos fines, la legislación del suelo intenta 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. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación.

Además, la actual normativa estatal busca articular 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 ha de favorecer, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan, salvaguardando su viabilidad y sostenibilidad en el plano económico financiero, para posibilitar su ejecución real y material, más allá de la simple redacción de un modelo utópico e inalcanzable.

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta nueva exigencia normativa, de carácter estatal, persigue mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas en el campo de la ordenación del territorio y el urbanismo.

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer las posibilidades de las del futuro, para atender sus propias necesidades”.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social. En la literatura clásica de economía ecológica, el concepto de desarrollo sostenible considera la integración de tres componentes denominados los pilares de la sostenibilidad (Munasinghe, 1993), estos son:

**Dimensión ambiental:** Protección y promoción del medio ambiente

**Dimensión económica:** Mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.

**Dimensión social:** Lucha contra los problemas de desigualdad económico y social.

Se considera el aspecto social por la relación entre el bienestar social con el medio ambiente y la bonanza económica.

Así mismo, el desarrollo y el bienestar social, están limitados por el nivel tecnológico, los recursos del medio ambiente y la capacidad del mismo para absorber los efectos de la actividad humana.

Ante esta situación se plantea la posibilidad de mejorar la tecnología y la organización social de forma que el medio ambiente pueda recuperarse al mismo tiempo que es afectado por la actividad humana.

Este nuevo concepto de “sostenibilidad económica” no ha de confundirse con el de “viabilidad económica”, 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.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

En muchas ocasiones, los recursos con los que se cuenta, susceptibles de generar 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 a corto plazo.

Sin embargo, la diferencia entre los gastos, que el Ayuntamiento deberá asumir, y los ingresos, que percibirá por la nueva actuación que se propone realizar sobre el suelo, determinará la “sostenibilidad económica” de la mencionada actuación a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos sobre el territorio 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 de la ordenación del territorio y del urbanismo, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

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 se encuentran incluidos dentro de los costes considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, en donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos sino todos los 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 supone un punto importante dada la relevancia que tiene el que no sólo se realice la puesta en servicio de un espacio libre, por ejemplo, sino la prolongación en el tiempo de este servicio de una manera satisfactoria a través de las inversiones necesarias en los mismos.

El cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que puede estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, y en otros casos, se necesita un mantenimiento rutinario 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 3 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 3 a 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 5 y el 9% a lo largo de toda su vida útil.

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí, que se concretan, son:

- 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.)

Corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio.

## **5.2 Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación.**

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 apartado b) citado, es decir, los tributos que se clasifican en:



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

- 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.
- **Esquema del Presupuesto de Ingresos y Gastos, con indicación de los capítulos, denominación de los mismos y las principales partidas que los forman.**

		INGRESOS		
operaciones		capítulo	denominación	principales partidas
no financieras	corrientes	capítulo 1	Impuestos directos	IRPF ; I. s/ K (IS , IBI , IVTM) ; IAE ; recargos sobre impuestos directos ; impuestos directos extinguidos y otros
no financieras	corrientes	capítulo 2	Impuestos indirectos	IVA ; I. sobre consumos específicos ; recargos sobre impuestos indirectos ; impuestos indirectos extinguidos
no financieras	corrientes	capítulo 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	tasas ; precios públicos ; contribuciones especiales ; ventas ; reintegro operaciones corrientes ; otros ingresos
no financieras	corrientes	capítulo 4	Transferencias corrientes	de la: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
no financieras	corrientes	capítulo 5	Ingresos patrimoniales	intereses de: títulos , valores , anticipos , préstamos concedidos , depósitos ; dividendos y participa. Beneficios
no financieras	capital	capítulo 6	Enajenación de inversiones reales	de terrenos ; de otras inversiones reales ; reintegros por operaciones de capital ;
no financieras	capital	capítulo 7	Transferencias de capital	de la: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
financieras		capítulo 8	Activos financieros	enajenación de: deuda del SP ; obligaciones y bonos ; préstamos ; depósitos y fianzas ; acciones y participa.
financieras		capítulo 9	Pasivos financieros	emisión de: deuda pública , prestamos y otras operaciones ; devolución de depósitos y fianzas
		GASTOS		
operaciones		capítulo	denominación	principales partidas
no financieras	corrientes	capítulo 1	Gastos de personal	órganos de gobierno y personal directivo ; personal: eventual , funcionario , laboral , otro ; incentivos ; s. social
no financieras	corrientes	capítulo 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	arrendamientos y cánones ; reparaciones , mantenimiento y conservación ; material , suministros ; indemniza.
no financieras	corrientes	capítulo 3	Gastos financieros	deuda pública ; préstamos y otras operaciones financieras ; depósitos , fianzas ; intereses demora y otros g.f.
no financieras	corrientes	capítulo 4	Transferencias corrientes	para: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
no financieras	capital	capítulo 5	Inversiones reales	capítulo 5
no financieras	capital	capítulo 6	Inversiones reales	inversión en infraestructuras y bienes destinados al uso general (nueva / reposición / funcionamiento) ; otras...
no financieras	capital	capítulo 7	Transferencias de capital	para: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
financieras		capítulo 8	Activos financieros	adquisición de: deuda del SP ; obligaciones y bonos ; préstamos ; depósitos y fianzas ; acciones y participa.
financieras		capítulo 9	Pasivos financieros	amortización de: deuda pública , prestamos y otras operaciones ; devolución de depósitos y fianzas

A tenor de lo expuesto y de la normativa que se referencia en el cuadro anterior, se han elaborado una serie de tablas y gráficos con la evolución de las principales magnitudes y capítulos presupuestarios de la Corporación, desde el año 2005 al 2012, siendo esta serie temporal lo suficientemente explicativa de la evolución reciente de la actividad económica y financiera de la hacienda local.



- **Tabla nº 1: Serie Temporal de Ingresos y Gastos en euros corrientes**, para cada ejercicio contable, con su desglose por capítulos. En la última fila se ha calculado la variación porcentual anual de los totales de ingresos y gastos.
- **Tabla nº 2: Resultados Presupuestarios**, para cada ejercicio contable, que es el resultado de la gestión presupuestaria de cada año, por comparación de derechos y obligaciones generadas.
- **Tabla nº 3: Resultados Presupuestarios por habitante**, para cada ejercicio contable. Se toma como referencia el de habitante, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos municipales de un «municipio tipo», se producen en función de su población.

**Tabla 1 Serie temporal de Ingresos y Gastos en euros corrientes**

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
36.062.795,15	37.616.456,41	35.808.439,62	36.421.782,40	35.195.076,45	35.937.466,68	40.318.580,11	40.892.229,34	capítulo 1
1.377.221,82	2.462.965,59	1.502.871,47	911.090,80	1.424.976,04	532.723,14	1.275.214,49	3.744.661,28	capítulo 2
10.318.824,51	12.216.069,51	10.514.797,25	10.606.700,52	9.600.402,78	13.389.213,59	14.057.666,66	24.428.564,01	capítulo 3
17.523.056,95	18.516.676,41	27.030.576,97	24.467.437,02	24.955.961,36	23.988.909,69	24.505.375,91	20.446.129,08	capítulo 4
5.690.440,61	6.289.668,84	7.753.800,90	7.989.823,78	5.586.255,58	2.097.735,62	3.733.611,12	5.622.773,04	capítulo 5
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.582,65	capítulo 6
2.716.631,74	74.612,36	1.976.510,02	5.740.521,04	9.765.834,71	3.175.625,13	4.339.888,15	4.939.644,39	capítulo 7
76.825,69	80.481,16	76.201,01	96.600,00	96.150,00	92.200,00	88.800,00	109.293,59	capítulo 8
0,00	29.979,55	15.518.000,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	3.760.702,00	capítulo 9
<b>73.765.796,47</b>	<b>77.286.909,83</b>	<b>100.181.197,24</b>	<b>86.233.955,56</b>	<b>92.624.656,92</b>	<b>79.213.873,85</b>	<b>88.319.136,44</b>	<b>104.170.579,38</b>	<b>totales</b>
	<b>4,77%</b>	<b>29,62%</b>	<b>-13,92%</b>	<b>7,41%</b>	<b>-14,48%</b>	<b>11,49%</b>	<b>17,95%</b>	variación anual en %

**Presupuestos Municipales (liquidados) (derechos r. n. y obligaciones r. n.)**

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
23.049.595,94	24.758.497,30	25.950.133,42	30.917.518,31	29.235.130,21	29.051.044,14	29.351.973,53	35.628.849,19	capítulo 1
33.895.265,46	31.091.764,37	34.506.565,57	31.212.787,62	41.693.095,10	31.598.838,13	33.213.230,05	33.330.249,09	capítulo 2
812.861,91	788.150,27	727.224,00	1.372.843,63	886.424,77	787.416,56	762.905,30	592.373,83	capítulo 3
1.324.410,35	1.171.092,28	1.296.421,60	3.267.490,56	2.332.394,06	2.716.943,28	2.169.743,92	1.806.127,43	capítulo 4
								capítulo 5
4.129.272,10	4.648.364,97	3.752.621,82	5.387.875,44	6.758.144,77	15.668.983,39	7.549.089,39	3.701.188,94	capítulo 6
0,00	12.020,24	0,00	300.000,00	0,00	440.000,00	112.365,36	92.497,45	capítulo 7
76.825,69	80.481,16	76.201,01	96.600,00	96.150,00	92.200,00	88.800,00	109.293,59	capítulo 8
3.820.839,31	3.571.193,01	2.962.841,21	3.368.072,56	3.010.529,15	3.510.603,57	3.500.291,81	5.006.506,73	capítulo 9
<b>67.109.070,76</b>	<b>66.121.563,60</b>	<b>69.272.008,63</b>	<b>75.923.188,12</b>	<b>84.011.868,06</b>	<b>83.866.029,07</b>	<b>76.748.399,36</b>	<b>80.267.086,25</b>	<b>totales</b>
	<b>-1,47%</b>	<b>4,76%</b>	<b>9,60%</b>	<b>10,65%</b>	<b>-0,17%</b>	<b>-8,49%</b>	<b>4,58%</b>	variación anual en %

De los resultados que arrojan las Tablas 1 y 2, se observa:



o En cuanto a los ingresos:

Capítulo 1 - Impuestos directos. Son aquellos que gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente, y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los impuestos municipales directos son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Como se puede observar, han desarrollado un comportamiento bastante homogéneo durante los últimos años poniendo de manifiesto, unas perspectivas de posible inversión positivas

Capítulo 4 – Transferencias corrientes. Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes. Ha tenido un comportamiento irregular en la serie temporal considerada, lo cual se debe a las restricciones presupuestarias y la crisis económica.

Capítulo 3 - Tasas y otros ingresos. Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc. Experimenta un crecimiento considerable durante el último año

o En cuanto a los gastos:

Capítulo 2 - Gastos de bienes corrientes y servicios. Se corresponden con gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público. Los datos observados indica la importancia de las obras de reparación, mantenimiento y conservación, en un municipio turístico con un nivel importante de inversión en infraestructuras.

Capítulo 1 - “Gastos de personal”. Se corresponden con todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las entidades locales y por sus organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: cotizaciones a la Mutualidad y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gastos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes. Se pone de manifiesto un comportamiento estable con tendencia al alza, en la serie temporal estudiada.

Capítulo 6 - Inversiones reales: Comprende los gastos a realizar directamente por las Entidades locales o sus Organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las Entidades locales. Del total de gastos, lo que revela el esfuerzo inversor de esta corporación.

**Tabla 2: Resultados presupuestarios**

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
73.765.796,47	77.286.909,83	100.181.197,24	86.233.955,56	92.624.656,92	79.213.873,85	88.319.136,44	104.170.579,38	Derechos reconocidos netos
67.109.070,76	66.121.563,60	69.272.008,63	75.923.188,12	84.011.868,06	83.866.029,07	76.748.399,36	80.267.086,25	Obligaciones reconocidas netas
6.656.725,71	11.165.346,23	30.909.188,61	10.310.767,44	8.612.788,86	-4.652.155,22	11.570.737,08	23.903.493,13	<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>
70.972.339,04	77.101.836,76	82.610.486,21	80.396.834,52	76.762.672,21	75.946.048,72	83.890.448,29	95.134.356,75	Ingresos corrientes líquida.
-62.902.972,97	-61.380.697,23	-65.443.185,80	-70.138.712,68	-77.157.573,29	-67.664.845,68	-68.998.144,61	-76.364.106,27	Gastos corrientes líquida.
8.069.366,07	15.721.139,53	17.167.300,41	10.258.121,84	-394.901,08	8.281.203,04	14.892.303,68	18.770.250,48	<b>RESULTADO CORRIENTE</b>
2.716.631,74	104.591,91	17.494.510,02	5.740.521,04	15.765.834,71	3.175.625,13	4.339.888,15	8.926.929,04	Ingresos de capital
-4.129.272,10	-4.660.385,21	-3.752.621,82	-5.687.875,44	-6.758.144,77	-16.108.983,39	-7.661.454,75	-3.793.686,39	Gastos de capital
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Variación activos finan.
-1.412.640,36	-4.555.793,30	13.741.888,20	52.645,60	9.007.689,94	-12.933.358,26	-3.321.566,60	5.133.242,65	<b>RESULTADO DE CAPITAL</b>
9,02%	14,45%	30,85%	11,96%	9,30%	-5,87%	13,10%	22,95%	% s/ ing. corrientes
6.656.725,71	11.165.346,23	30.909.188,61	10.310.767,44	8.612.788,86	-4.652.155,22	11.570.737,08	23.903.493,13	<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>

Tal y como se desprende de esta tabla, los ejercicios contables del último cuatrienio muestran un resultado heterogéneo pero con una tendencia bastante al alza de la actividad económico - financiera de la Entidad. Aunque se observa que el primer año del último cuatrienio es negativo, en los años inmediatamente posteriores las variaciones del presupuesto, se dan en el doble de importe que en el año anterior, lo que pone de manifiesto un estado de la situación financiera muy positiva que permitiría proceder a las inversiones propuestas.

**Tabla nº 4: Resultados Presupuestarios por habitante**

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
273,61	419,02	420,50	292,61	67,14	236,06	350,75	435,52	euros / habitante
12.703.067,29	20.080.482,81	20.857.365,62	14.999.038,03	3.502.052,84	12.579.223,17	19.155.500,79	24.369.131,04	<b>AHORRO BRUTO</b>
17,22%	25,98%	20,82%	17,39%	3,78%	15,88%	21,69%	23,39%	% s/ ing. corrientes
99,80	90,97	74,39	92,49	74,71	80,66	78,06	100,06	euros / habitante
4.633.701,22	4.359.343,28	3.690.065,21	4.740.916,19	3.896.953,92	4.298.020,13	4.263.197,11	5.598.880,56	<b>CARGA FINANCIERA</b>
6,28%	5,64%	3,68%	5,50%	4,21%	5,43%	4,83%	5,37%	% s/ ing. corrientes
173,80	328,06	346,11	200,12	- 7,57	155,40	272,69	335,46	euros / habitante
8.069.366,07	15.721.139,53	17.167.300,41	10.258.121,84	-394.901,08	8.281.203,04	14.892.303,68	18.770.250,48	<b>AHORRO NETO</b>
10,94%	20,34%	17,14%	11,90%	-0,43%	10,45%	16,86%	18,02%	% s/ ing. corrientes
332,12	420,58	460,35	404,60	254,36	295,65	430,22	527,85	euros / habitante
15.419.699,03	20.155.095,17	22.833.875,64	20.739.559,07	13.267.887,55	15.754.848,30	23.495.388,94	29.535.358,08	<b>AUTO FINANCIACIÓN</b>
20,90%	26,08%	22,79%	24,05%	14,32%	19,89%	26,60%	28,35%	% s/ ing. corrientes
171,24	171,52	135,39	170,81	187,28	359,92	202,32	155,62	euros / habitante
7.950.111,41	8.219.557,98	6.715.463,03	8.755.948,00	9.768.673,92	19.179.586,96	11.049.381,20	8.707.695,67	<b>INVERSIONES</b>
10,78%	10,64%	6,70%	10,15%	10,55%	24,21%	12,51%	8,36%	% s/ ing. corrientes
1.588,82	1.612,76	2.019,74	1.682,29	1.775,75	1.486,52	1.617,18	1.861,72	ingresos / habitante
73.765.796,47	77.286.909,83	100.181.197,24	86.233.955,56	92.624.656,92	79.213.873,85	88.319.136,44	104.170.579,38	Derechos reconocidos netos
1.445,44	1.379,77	1.396,58	1.481,14	1.610,63	1.573,83	1.405,31	1.434,52	gastos / habitante
67.109.070,76	66.121.563,60	69.272.008,63	75.923.188,12	84.011.868,06	83.866.029,07	76.748.399,36	80.267.086,25	Obligaciones reconocidas netas
143,38	232,99	623,16	201,15	165,12	- 87,30	211,87	427,20	superavit / habitante



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.

En las *Tablas 2 y 3* se aprecia superávit en el último cuatrienio, que indica estabilidad presupuestaria en el municipio San Bartolomé de Tirajana

### 5.3 Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal

El efecto de la ordenación urbana sobre las Haciendas Públicas no municipales se puede cuantificar mediante un análisis Input Output, que permita estimar el impacto de las inversiones sobre la actividad (Valor Añadido Bruto y Producción), empleo y, en última instancia, los ingresos públicos derivados: IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuesto de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad Social e impuestos autonómicos (Impuesto sobre sucesiones y donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, etc.)

En la tabla input-output, y de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), aparecen los principales sectores de la economía regional, siendo necesario identificar aquellos sectores a los que afectara la inversión realizada. En su proceso de producción, cada uno de los sectores afectados demandara bienes y servicios a todos los demás sectores en la medida que nos indican sus datos input-output.

De este modo, la demanda de algunos sectores se traduce en demandas de otros, los cuales, a su vez, demandan bienes y servicios a todos los demás, produciéndose así toda una sucesión de efectos intersectoriales que pueden ser medidos combinando la información input-output con el álgebra matricial. Esto permite llegar a una expresión matemática que calcula el efecto total y que además se puede descomponer en los efectos directos, indirectos e inducidos que se describen a continuación.

- El efecto directo: la ejecución de las inversiones supone, en primera instancia, un aumento en la demanda de los sectores que lo reciben (la construcción, claramente, pero también otros sectores). Todos estos sectores, para satisfacer la nueva demanda, deben aumentar su producción. Estos aumentos de producción constituyen el efecto directo.
- El efecto indirecto: los sectores directamente afectados generan a su vez una serie de efectos indirectos, pues para producir lo que se les demanda compran más a sus proveedores que, a su vez, también generan nuevas demandas en la economía. El resultado final de estas sucesivas rondas de efectos en la producción de los sectores es el llamado efecto indirecto.
- El efecto inducido: el «efecto suma» de los anteriores todavía tiene efectos adicionales. El aumento en la producción genera un mayor empleo y esto significa aumento en las rentas del trabajo que se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El incremento en consumo produce toda una nueva cadena de efectos como los descritos más arriba cuya suma se conoce como efecto inducido.

Para determinar y cuantificar los efectos económicos del gasto, se seleccionaran las principales variables económicas que, en su conjunto, caracterizan la actividad de la economía. En concreto se calcularan los efectos sobre las siguientes variables:

- Producción efectiva.
- Valor Añadido Bruto.
- Empleo.

Por último, se calculará el impacto fiscal asociado al aumento de la producción, el VAB y el Empleo

#### 5.4 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 expendeduría, actualmente vitales, que marcan la diferencia en el desarrollo económico moderno.

Es decir, este instrumento de ordenación, si quiere incrementar la actividad económica en el ámbito territorial que es objeto de su regulación, debe ofrecer la suficiente potencialidad de crecimiento y desarrollo de los diferentes recursos productivos, en especial del suelo y recursos naturales, así como de la población residente o real que pueda vivir, trabajar, visitar o pernoctar en el municipio.

Siempre y cuando las variables controladas por este Plan no supongan “*cuernos de botella*” para el futuro desarrollo económico, se pueden dar las condiciones para que los diferentes agentes públicos y privados, en especial, los emprendedores y empresas, puedan establecer o ampliar la producción de bienes y servicios, en este ámbito municipal.

Con el objeto de ponderar la adecuada capacidad y disponibilidad del factor de producción “tierra” para el desarrollo de actividades económicas, es necesario realizar un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento, así como, estudiar si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.



La sostenibilidad del modelo turístico canario tiene como premisa la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación.

La actual legislación canaria de renovación y modernización turística viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

Se puede deducir que uno de los objetivos fundamentales del proceso de renovación y modernización turística de Canarias, instrumentado en forma de este "PMM" es el de conseguir la suficiencia y adecuación del suelo al uso productivo turístico.

## 5.5 Memoria de viabilidad económica

Los preceptos legales que regulan la evaluación y el seguimiento de la sostenibilidad en el desarrollo urbano: TR LS 2008 y Ley 8/2013.

### ***Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el***

#### ***Texto refundido de la Ley de suelo.***

#### ***Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.***

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.



*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*

*6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*

*(...)*

### **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

#### **Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.**

*La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, 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 y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

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

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

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

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

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

*(...)*



### 5.5.1 Estudio de aspectos económicos de los parámetros urbanísticos

La ordenación planteada se estructura a partir de las intervenciones en los sistemas de actividad y verde que ya se han definido, así como las necesarias para la articulación o mejora de la movilidad y accesibilidad en el ámbito de actuación. Como se ha concretado en la Memoria, las intervenciones van dirigidas a responder las estrategias integrales e integradas planteadas y que se derivan del diagnóstico ambiental, urbanístico y socio económico, derivado a su vez de la información obtenida.

Las intervenciones planteadas se estructuran en actuaciones privadas y actuaciones públicas, de las cuales a su vez, se identifican dos tipos: las que se desarrollarán en el viario y las dotaciones y espacios libres.

Las actuaciones públicas se pueden resumir en intervenciones dirigidas a la mejora y correcta movilidad y accesibilidad del entorno (PB3-PB-9) con respecto a los nuevos usos propuestos (Parque Temático), a las propias de desarrollo del Parque Temático (PV1) las que se corresponden con los espacios libres de cesión y el dotacional deportivo (PB1) y el espacio libre de sistema general correspondiente al aumento de población (plazas de alojamiento) (PB2, en esta actuación también se incluye la glorieta de acceso al parque, por estar vinculada a la plaza de acceso y porque su ejecución le corresponde al urbanizador). Además y aunque no se configura como actuación propia del presente PMM, la rehabilitación de la Casa de La Maleza, debe ser asumida por el promotor, en tanto es una de las medidas correctoras establecidas en el ISA y documento normativo.

### 5.5.2 Análisis de inversión

En el siguiente análisis se pretende justificar el hecho de que la actuación es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación

En este sentido, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en adelante (TRHLL), en su artículo 2b, enumera los recursos de las entidades locales, clasificándolos en tasas, contribuciones especiales e impuestos así como los recargos exigibles sobre los impuestos de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.

Los recursos obtenidos por las entidades locales, se recaudarían principalmente por:

- Tasas, contribuciones especiales e impuestos,

Se ha realizado una estimación de las tasas que se pueden recaudar procedentes de los nuevos servicios públicos generados por este Plan de Mejora y Modernización. Para la realización de la misma se ha tenido en cuenta la Ley de haciendas Locales, y las siguientes ordenanzas fiscales de tasas del municipio de San Bartolomé de Tirajana:

- Ordenanza X. Sobre recogida domiciliaria de basura.
- Ordenanza XVI. Por entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, paradas de vehículos y carga y descarga de mercancías de cualquier case.
- Ordenanza IV. De otorgamiento de Licencias para instalaciones, construcciones y obras y de prestación de servicios urbanísticos.

Teniendo en cuenta las mencionadas Ordenanzas, el importe de las tasas recogidas quedaría establecido de la siguiente manera.

TASAS	Anual	Cantidad	Total €
Recogida basuras parque	360,60	1	<b>360,60</b>
Recogida de basura restaurantes	955,6	4	<b>3.822,40</b>
Recogida basura bares	126,22	2	<b>252,44</b>
Reccogida basuras aparcamiento	126,22	1	<b>126,22</b>
Recogida basura hotel	24,04	230	<b>5.529,20</b>
Vados	12,02	25	<b>300,00</b>
<b>Totales</b>			
Opcion 1			<b>4.561,66</b>
Opcion2			<b>9.964,64</b>

Fuente: Elaboración propia

Tasas	Cantidad	Aparcamientos €	Hotel €
Liciencia obra parque	1,00	901,52	
Liciencia obra aparcamientos	1,00	901,52	
Liciencia obra hotel	1,00		901,52
<b>Total</b>			
Opcion 1			<b>1.803,04 €</b>
Opcion 2			<b>1.803,04 €</b>

Fuente: Elaboración propia

### Contribuciones especiales

Según el artículo 28 del TRHLL constituye el hecho imponible de las contribuciones especiales, la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas.

### Impuestos



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

También los ayuntamientos exigirán, de acuerdo con esta ley y las disposiciones que la desarrollan, los siguientes impuestos (art. 59 TRHLL):

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Impuesto sobre Actividades Económicas.
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Asimismo, los ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con esta ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales

### **IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles)**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en adelante IBI, es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

### **Estimación del IBI**

Los valores catastrales de los inmuebles se han calculado usando la última ponencia de valores del municipio de San Bartolomé de Tirajana correspondiente al año 1997, al no existir una ponencia mas reciente.

Usos	Valor suelo 1997 €
uso turístico	287,53
uso comercial	287,53
uso equipamiento estructurante	79,69
uso zona verde	63,29

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta la antigüedad de la muestra, se plantea la cuestión de la actualización de estos valores, lo cual queda de manifiesto en la Orden HAP/1750/2014, de 29 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.

El apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción dada por el apartado dos del artículo 16 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por el apartado uno del artículo 9 de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras, dispone que las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

Para atender la solicitud de los Ayuntamientos para la aplicación de dichos coeficientes para el año 2015 es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Es decir, la aplicación de coeficientes de actualización para el año 2015 requiere que el año de entrada en vigor de la ponencia de valores de carácter general sea anterior a 2010.
- b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo de 2014.

Hasta dicha fecha los Ayuntamientos podrán comunicar a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación de tales coeficientes o el desistimiento de la solicitud que hubiesen formulado.

Dentro del mencionado plazo se han recibido por la Dirección General del Catastro las solicitudes de aplicación de coeficientes realizadas por los Ayuntamientos. Se ha comprobado la concurrencia de los requisitos exigidos por la Ley en los municipios que han solicitado la aplicación de coeficientes: solicitud en plazo, antigüedad de la ponencia y, en especial, la existencia de diferencias sustanciales entre los valores actuales de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes en cada municipio. Por ello, en estos casos resulta oportuna la aplicación de los coeficientes de actualización que se determinen por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.

Procede, por tanto, dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone que corresponde al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas apreciar la concurrencia de los requisitos mencionados, mediante orden ministerial que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» en la que se establecerá la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación de los coeficientes que establezca en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el próximo ejercicio

***Artículo 73. Coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.3***

Los coeficientes de actualización de valores catastrales a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, quedan fijados para 2015 con arreglo al siguiente cuadro:



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR PONENCIA VALORES	COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN
1984, 1985, 1986 y 1987	1,13
1988	1,12
1989	1,11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1,10
2003	1,06
2006	0,83
2007	0,78
2008	0,71
2009	0,78

Es por ello que el coeficiente a aplicar en ese caso sería del 10% lo que incrementaría el valor de suelo en dicho porcentaje.

A día de hoy el municipio de San Bartolomé de Tirajana, no ha solicitado la aplicación de dicho coeficiente, por lo que no será necesaria la utilización del mismo y por ello no se ha tenido en cuenta en los cálculos realizados.

Para proceder conocer el importe del IBI, tal y como se ha expuesto anteriormente, es necesario conocer el valor catastral, y para su cálculo, es necesario tener en cuenta una serie de conceptos.

El artículo 23.2 del citado **Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** y la norma 3 del **Real Decreto 1020/93** especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado. En este sentido la **Orden de 14 de octubre de 1998** establece un coeficiente de relación al mercado (**RM**) de **0'50** aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos. Es por ello que a los valores que tenemos de la ponencia del año 1997, se le aplicará el mencionado coeficiente de relación del mercado (RM) de un 0.50 lo dejaría los siguientes valores catastrales, necesarios para el cálculo del IBI.

Usos	Valor suelo 1997 €	Valor suelo 2014 €
uso turístico	287,53	316,28
uso comercial	287,53	316,28
uso equipamiento estructurante	79,69	87,66
uso zona verde	63,29	69,62

En el PMM “El Veril”, se ha manejado dos opciones principalmente tal y como viene especificado en la memoria.

**En la Opción 1** se contempla la Zona A, donde estaría ubicado en parque en sí, y una segunda Zona B en la se situaría el aparcamiento del mismo.

En la **Opción 2**, la Zona A quedaría igual que en el primer caso, cambiando únicamente la Zona B en donde se situaría el hotel.

Es por ello que los usos que se observarían en la **Opción 1** serían: uso comercial, uso equipamiento estructurante y uso zona verde. Mientras que en la **Opción 2** los usos serían uso comercial, uso equipamiento turístico y uso zona verde.

Teniendo como datos de partida lo siguiente:

m2 totales	147.092,00	100% Superficie
------------	------------	-----------------

Los valores aproximados del IBI en función de la Opción estudiada, tendrían un valor aproximado a los especificados en la siguiente tabla:

	Porcentaje Superficie	Euros
m2 uso turístico	0%	0,00
m2 uso comercial	15%	22.063,80
m2 uso equipamiento estructurante	60%	88.255,20
m2 uso zona verde	25%	36.773,00
valor uso comercial		6.344.004,41
valor uso estructurante		7.033.056,89
valor suelo turístico		
Valor suelo zona verde		2.327.237,21
<b>VALOR ZONA A</b>		<b>15.704.298,51</b>
Valor total Zona A+ Zona B (Parking)		17.655.189,40
Valor total Zona A +Zona B ( Hotel)		19.575.760,57
IBI suelo comercial		19.983,61
IBI suelo estructurante		22.154,13
IBI suelo turístico		
IBI suelo zona verde		7.330,80
<b>IBI OPCION 1</b>		<b>55.613,85</b>
<b>IBI OPCION 2</b>		<b>61.663,65</b>

Fuente: Elaboración propia

### Impuesto sobre Actividades Económicas

El Impuesto sobre Actividades Económicas, en adelante IAE, es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible (art. 78 TRHLL) está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

Para todas las actividades ejercidas en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, las cuotas mínimas de las Tarifas del impuesto serán incrementadas mediante la aplicación a las mismas, el **coeficiente de ponderación** que se determinará de acuerdo al siguiente cuadro:

Importe de la cifra de negocio €	Coeficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,00 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,00 hasta 50.00.000,00	1,32
Desde 50.000.000,00 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra de negocio	1,31

Fuente: Elaboración propia

A los efectos de la aplicación del coeficiente a que se refiere este artículo, el importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo será el correspondiente al conjunto de actividades económicas ejercidas por el mismo y se determinará de acuerdo con lo previsto en el párrafo c), del apartado 1, del artículo 83 de la Ley de Haciendas Locales.

Para todas las actividades ejercidas en este término municipal las Tarifas del impuesto, resultantes de la aplicación de los apartados anteriores, serán incrementadas, atendiendo a la categoría fiscal de la vía pública donde radique la actividad, mediante la aplicación de la siguiente escala de índices:

#### CATEGORIA FISCAL DE LAS VIAS PÚBLICAS:

Categoría vía	Indice Aplicable
1	2,7
2	2,5
3	2
4	1

A efectos de lo previsto, en el artículo 88.3 de la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, y en relación con lo establecido en el apartado 3 anterior, las vías públicas de este municipio se clasifican en cuatro (4) categorías fiscales.

Las vías públicas que no aparezcan señaladas en el índice alfabético serán consideradas de última categoría (cuarta), permaneciendo calificadas así hasta el 1 de enero del año siguiente a aquel en que se apruebe por el Pleno de esta Corporación la categoría fiscal correspondiente y su inclusión en el índice alfabético de las vías públicas. E

La cuota de Tarifa determinada conforme a lo prevenido en el apartado a) del presente artículo, podrá ser incrementada mediante un recargo insular. Recargo cuyo aumento porcentual corresponderá al que fije el Cabildo Insular de Gran Canaria, y que a la hora de realizar este Estudio Económico estaría fijado en un 0,20.

#### Estimación de la exacción por IAE



Para la estimación de la exacción a través del IAE se ha utilizado la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas del municipio de San Bartolomé de Tirajana, la cual se ha detallado con anterioridad, quedando de la siguiente manera:

	Parque	Servicios Rest.	Bares y rest.	Hotel	Aparcamiento
Cuota €	821,10	721,58	329,69	4.554,00	5.626,42
Coefficiente de ponderación	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32
Coefficiente de situación	2	2	2	2	2
<b>Total</b>	<b>2.167,70 €</b>	<b>1.904,97 €</b>	<b>870,38 €</b>	<b>9.108,00 €</b>	<b>5.626,42 €</b>

Por lo que el importe a satisfacer, en un primer momento, sería aproximadamente de:

Total Opción 1	<b>10.569,48 €</b>
Total Opción 2	<b>14.051,06 €</b>

Si se aplica el Recargo Insular mencionado anteriormente, el importe ascendería al siguiente:

Recargo insular	0,20%
Opción 1	12.683,38 €
Opción 2	16.861,27 €

### **Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica.**

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (art. 92 TRHHLL), en adelante IVTM, es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría.

La cuota del Impuesto se exigirá con arreglo al cuadro de tarifas del artículo 95 del TRHHLL.

### **Estimación de la exacción por IVTM**

En la estimación de la recaudación a través del IVTM se ha utilizado la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Las necesidades de vehículos para cubrir las exigencias en la actividad diaria del parque acuático se estiman en nueve vehículos por similitud con otros parques en funcionamiento.

<b>IMPUESTO VEHICULOS DE TRACCION MECANICA</b>				
Tipo de vehículo	Cantidad	Cuota €	Tarifa	Total €
Furgonetas	5	104,84	1,72	901,62
Coches	2	104,84	1,72	360,65
Camiones	1	97,46	1,72	167,63
<b>Total</b>				<b>1.429,90</b>

Fuente: Elaboración propia

### **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**



### **Estimación de la exacción por ICIO**

Para la estimación de la recaudación a través del ICIO se ha utilizado la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del municipio de San Bartolomé de Tirajana. La inversión que pretende el promotor estará entorno a los 60 millones de euros.

		ICIO
Base imponible	60.000.000,00 €	
Reducciones	-	
Base liquidable	60.000.000,00 €	
Tipo de gravamen	3,20%	
Cuota íntegra	1.920.000,00 €	
Bonificaciones	-	
<b>Cuota líquida</b>	<b>1.920.000,00 €</b>	

Fuente: Elaboración propia

### **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (art. 104 TRHLL), en adelante IIVTNU es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

### **Estimación de la exacción por IIVTNU**

En la estimación de la recaudación a través del IIVTNU se ha utilizado la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Se han calculado los valores catastrales de los inmuebles a partir de la última ponencia de valores del año 1997.

IVNTU	Parque	Zona B Apracamiento	Zona B Hotel
Base imponible	10.341.010,15 €	1.286.612,54 €	4.620.765,95 €
Porcentaje	3,10%	3,10%	3,10%
Incremento real	320.571,31 €	39.884,99 €	143.243,74 €
Tipo de gravamen			
Cuota íntegra	320.571,31 €	39.884,99 €	143.243,74 €
Bonificaciones			
<b>Cuota líquida</b>	<b>320.571,31 €</b>	<b>39.884,99 €</b>	<b>143.243,74 €</b>
<b>Total</b>			
Opcion 1			<b>360.456,30 €</b>
Opcion2			<b>463.815,06 €</b>

Fuente: Elaboracion propia

### **Conclusiones**

Como se puede observar, el volumen monetario generado a través de la exacción fiscal por esta actuación el primer año, sería aproximadamente de 2.229.504,38 € en el caso de la Opción 1 y de 2.475.3537, 56 € si se tratara de la Opción 2. Todo ello pone de manifiesto repercusión positiva que desde el punto de vista económico para la Administración pública tendría la construcción de este equipamiento turístico complementario en el ámbito de “El Veril”

<b>Impuestos</b>	<b>Opción 1</b>	<b>Opcion 2</b>
Tasas anuales	4.561,66 €	9.964,64 €
Tasas por licencia de obra	1.803,04 €	1.803,04 €
Impuesto sobre bienes inmuebles	55.613,85 €	61.663,65 €
Impuesto sobre Actividades Económicas	12.683,38 €	16.861,27 €
Impuestos sobre vehículos de tracción mecánica	1.429,90 €	1.429,90 €
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras	1.920.000,00 €	1.920.000,00 €
de los Terrenos de Natureleza Urbana	360.456,30 €	463.815,06 €
<b>Total</b>	<b>2.299.504,38 €</b>	<b>2.475.537,56 €</b>

Fuente: Elaboración propia

Aparte del análisis financiero realizado si se tienen en cuenta las variables socioeconómicas que se verían afectadas como consecuencia de la actuación, se seguiría observando que la justificación de la misma es más que evidente, pues se generarían una serie de ingresos que cubrirían perfectamente los gastos ocasionados.

En este sentido los efectos que se producirían en el tipo de turismo que visita Gran Canaria serían bastante similares a los observados en Tenerife, de manera que se podría hablar de un turismo fidelizado, puesto que la oferta de ocio se vería ampliamente mejorada.

En Gran Canaria, unas instalaciones de este tipo, reforzarían la oferta complementaria de ocio en actividades acuáticas, ya que estas experiencias se valoran como uno de los principales atractivos, tanto para turistas como para visitantes de la isla.

Esto se pone de manifiesto en las diferentes cifras de gasto por parte de los turistas en ambas islas. Los turistas extranjeros han gastado en sus vacaciones en Tenerife entre Enero y Agosto del 2013, un 8% más, hasta 2.727 millones de euros, que suponen 775 millones más que los 1.952 millones de euros en Gran Canaria, donde el gasto en ese lapso creció un 5% de forma que la diferencia se ha incrementado en 108 millones de euros respecto al pasado año. Otro dato importante lo constituyen los visitantes de Gran Canaria que se trasladan a la isla de Tenerife para satisfacer su demanda de ocio, lo que supone la realización de una serie de gastos considerables que podrían perfectamente quedarse en la isla.

Un turismo de este tipo pone de manifiesto una serie de necesidades que se han venido observando a lo largo de diferentes estudios, tales como infraestructuras viarias, hoteleras, personal, transportes, suministros, seguros, etc.,.



Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril" de San Bartolomé de Tirajana

El acondicionamiento viario de la zona es algo que se constituiría como una de las mejoras de gran relevancia. La creación de accesos al parque abriría otras vías de comunicación que harían que el tráfico en la zona fuera más fluido. Todo ello revertiría directamente en las urbanizaciones existentes en las inmediaciones, donde su ubicación tan cercana a la carretera ha supuesto que muchas de ellas hayan perdido valor, y por lo tanto, interés en reformarlas por parte de sus propietarios, debido a la contaminación acústica que supone.

Por otro lado, la instalación del parque supondría la implantación de zonas verdes bastante amplias como puede apreciarse en el Siam Park Tenerife, produciéndose un cambio considerable en el impacto visual. La imagen que se percibiría al llegar a la zona sería mucho más fresca y agradable y no la desértica que puede apreciarse en la actualidad y que tan poco favorece.

Es importante también tener en cuenta lo que un parque de estas dimensiones supone a nivel suministros del mismo. El Siam Park Tenerife cuenta con 5 bares y restaurantes en sus instalaciones (The Tea House, Thai bar, Beach Club, Thai Beach y el Beach Bar). Mantener abastecida esa infraestructura supone tener un elevado número de proveedores locales, pues se trabajarían productos frescos, como carnicería, charcutería, frutas y verduras, productos lácteos, pescadería etc.) También se deben incluir las bebidas, menajes de hostelería, uniformes, ultramarinos, droguería, etc. Se observaría un elevado incremento de las compras en este sector lo que revertiría directamente en la economía no solo de la zona, sino de la isla en general.

Las estimaciones en cuanto empleo para Siam Park en Gran Canaria son igualmente positivas. Se habla de unos 200 puestos de trabajo directos, y unos 600 indirectos, en diferentes sectores, puesto que un parque temático ha de tener según la normativa vigente como mínimo:

- Director del parque acuático
- Personal auxiliar
- Personal de vigilancia
- Personal de recepción y control
- Personal de socorrismo: Supervisor, Jefe de zona, socorrista, ayudante de socorrista,

Teniendo en cuenta lo observado, se pone de manifiesto la importancia del proyecto objeto de estudio. La apertura en Gran Canaria de un parque temático como el Siam Park, supondría unas cifras de valor añadido, bastantes similares, cuando no mejores.

Como ya se ha venido poniendo de manifiesto anteriormente, un parque temático de estas características, supone una mejora considerable en la oferta de ocio, para la isla de Gran Canaria, con unas implicaciones socioeconómicas positivas muy relevantes

Esto se traduce en un incremento de los ingresos procedentes de todo ese turismo añadido, así como el incremento de empleo y actividad económica generado en torno al parque que se traducirá un incremento de la renta disponible, que sería destinada al gasto.

### **5.5.3 Horizonte temporal: Amortización de la inversión y financiación de la operación. Plan de etapas.**

Con la aparición en el año 2010 de un nuevo PGCP, aprobado por Orden EHA/1037/2010 de 13 de abril, se entra en una nueva etapa de la contabilidad de las administraciones públicas al incorporarse sustanciales diferencias respecto al PGCP anterior, tanto en lo que se refiere al marco conceptual de la contabilidad, como en las normas de reconocimiento y valoración, presentando especial relevancia las que se dan en el contenido de las «cuentas anuales».

Este nuevo PGCP, que en el artículo único de la propia Orden EHA/1037/2010 se cataloga como «plan contable marco para todas las Administraciones Públicas», obliga a efectuar una revisión de la normativa contable de aplicación a las entidades locales y sus organismos autónomos. Teniendo en cuenta que dicha normativa contable engloba los tres modelos antes mencionados: «modelo normal», «modelo simplificado» y «modelo básico», se analizó en qué medida se veía afectado cada uno de estos modelos por la aparición del nuevo PGCP. En el caso de los modelos «normal» y «simplificado», dado que ambos están basados en el PGCP de 1994 a través de la oportuna adaptación del mismo diseñada en función de los sujetos contables a los que se dirige, resulta necesario realizar una actualización de la normativa que los regula, de forma que se ajuste a los requerimientos del PGCP de 2010. Por lo que se refiere al «modelo básico» se ha considerado conveniente mantener su simplicidad, conservando su regulación actual e incorporando cambios de índole exclusivamente formal como son la adaptación de la Instrucción de contabilidad a la terminología presupuestaria acuñada por la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, y la adaptación de la estructura del remanente de tesorería a la que presenta esta magnitud en los nuevos modelos «normal» y «simplificado».

A raíz de la aprobación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas locales, se inició un importante proceso de reforma en la contabilidad de las entidades locales y sus organismos autónomos, que se tradujo en un cambio radical en la llevanza de la contabilidad al completarse el tradicional método de partida simple con el método de partida doble, estableciéndose la obligatoriedad de aplicar un Plan General de Cuentas conforme al Plan General de Contabilidad Pública (en adelante PGCP).

La conveniencia de homogeneizar el contenido de la normativa contable de las diferentes administraciones públicas, cuando dicha normativa emana del Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas. Esta homogeneización se traduce en la coherencia de la nueva Instrucción de contabilidad local con la Instrucción de Contabilidad para la Administración General del Estado, aprobada por Orden EHA/3067/2011, de 8 de noviembre, y con la Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado, aprobada por Orden EHA/2045/2011, de 14 de julio.

(...)

***Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la***

***Instrucción del modelo normal de contabilidad local.***

***Segunda parte Normas de reconocimiento y valoración***

***7. Amortización.***



a) *Concepto. La amortización es la distribución sistemática de la depreciación de un activo a lo largo de su vida útil. Su determinación se realizará, en cada momento, distribuyendo la base amortizable del bien entre la vida útil que reste, según el método de amortización utilizado. La base amortizable será igual al valor contable del bien en cada momento detrayéndole en su caso el valor residual que pudiera tener.*

*Para determinar la vida útil del inmovilizado material, deben tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes motivos:*

- *el uso que la entidad espera realizar del activo. El uso se estima por referencia a la capacidad o rendimiento físico esperado del activo;*
- *el deterioro natural esperado, que depende de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que será usado el bien, el programa de reparaciones y mantenimiento de la entidad, así como el nivel de cuidado y mantenimiento mientras el activo no está siendo dedicado a tareas productivas;*
- *la obsolescencia técnica derivada de los cambios y mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo; y*
- *los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el bien.*

*La dotación de la amortización de cada periodo debe ser reconocida como un gasto en el resultado del ejercicio por la parte correspondiente al valor contable si se hubiese registrado el inmovilizado por el modelo del coste e imputándose el resto, en el caso de que se aplique el modelo de la revalorización, a la partida específica de patrimonio neto.*

b) *Métodos de amortización.*

*Se podrán utilizar, entre otros, el método de amortización lineal, el de tasa constante sobre valor contable o el de suma de unidades producidas. El método finalmente usado para cada activo se seleccionará tomando como base los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio, y se aplicará de forma sistemática de un periodo a otro, a menos que se produzca un cambio en los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio de ese activo. Si no pudieran determinarse de forma fiable dichos patrones de obtención de rendimientos o potencial de servicio se adoptará el método lineal de amortización.*

c) *Revisión de la vida útil y del método de amortización.*

*La vida útil de un elemento del inmovilizado material debe revisarse periódicamente y, si las expectativas actuales varían significativamente de las estimaciones previas, deben ajustarse los cargos en los periodos que restan de vida útil.*

*Igualmente, el método de amortización aplicado a los elementos que componen el inmovilizado material deberá revisarse de forma periódica y, si se ha producido un cambio importante en el patrón esperado de rendimientos económicos o potencial de servicio de esos activos, debe cambiarse el*

*método para que refleje el nuevo patrón. Cuando tal modificación en el método de amortización se haga necesaria, debe ser contabilizada como un cambio en una estimación contable, salvo que se trate de un error.*

*d) Casos particulares.*

*Los terrenos y los edificios son activos independientes y se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se amortizan. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos amortizables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe amortizable del edificio.*

*No obstante, si el coste del terreno incluye los costes de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, esa porción del terreno se amortizará a lo largo del periodo en el que se obtengan los rendimientos económicos o potenciales de servicio por haber incurrido en esos gastos. En algunos casos, el terreno en sí mismo puede tener una vida útil limitada, en cuyo caso se amortizará de forma que refleje los rendimientos económicos o potencial de servicio que se van a derivar del mismo.*

(...)

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que será la Administración Pública actuante, titular del dominio de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos, objeto de las inversiones propuestas en el “Programa de Actuación”, la que deba asignar el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones, conforme a las disposiciones legales que le sean de aplicación.

En cuanto a la financiación de la operación, se han establecidos unas fases temporales cuatrienales, en las que se estima se pueden realizar las operaciones de gestión y ejecución del “Programa de Actuación” propuesto por este instrumento de ordenación, con los correspondientes flujos financieros para atender las obligaciones de pago generadas, obtenidos de las fuentes y recursos que se han venido exponiendo en el “Estudio Financiero” y en este “Informe de Sostenibilidad Económica”.

#### **5.5.4 Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento**

Cuando se proponen actuaciones de urbanización (obra civil), en virtud de lo dispuesto en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la documentación de los instrumentos de ordenación de dichas actuaciones deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el caso concreto de este “Plan de Mejora y Modernización” (PMM), se propone ejecutar una serie de intervenciones que no suponen incremento en las infraestructuras actuales, que ya están en funcionamiento, sino una adecuación y renovación de las mismas, por lo que su mantenimiento y conservación, en la actualidad está siendo realizada por la administración local competente, integradas en sus presupuestos de gasto.



En el caso concreto de este “PMM”, se plantea la ejecución de una serie de intervenciones públicas, exteriores al sector, que no suponen incremento del suelo urbanizado, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento, por lo que su mantenimiento y conservación, está siendo realizada por la administración local competente, integradas en sus presupuestos actuales.

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
<b>1</b>	<b>Intervenciones en espacio libre</b>				
PB 1	Espacio Libre (ajardinado con dotación)	-			s/m
PB 2	Plaza de acceso al parque temático	-			s/m
PB 3	Rotonda de acceso	-			s/m
		-			-
<b>2</b>	<b>Intervenciones en viario</b>				
PB 4	Calle "El Escorial"	-			s/m
PB 5	Red peatonal	-			s/m
PB 6	Red ciclista	-			s/m
PB 7	Pasarela peatonal y ciclista	-			s/m
PB 9	Nueva sección GC 500	-			s/m
					-
<b>3</b>	<b>Intervenciones medio ambientales</b>				
IM 1	Normas de aplicación directa	-			s/m
		-			-
					-

En resumen, en base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio económico y financiero, se concluye que, el impacto sobre la Hacienda Pública considerada es neutro, incluso puede suponer un ahorro para la corporación municipal, ya que se produce una mejora en las obras de urbanización, cuyas construcciones e instalaciones técnicas han de ser ejecutadas con arreglo a la normativa actual que le es de aplicación, mejores y más eficientes que las actuales, por lo que la sostenibilidad de este Plan resulta viable para los fines que se pretenden conseguir.

### 5.6 Cuadro resumen de impactos



Una vez estimados tanto los ingresos y gastos probables, se puede apreciar que no existen gastos ni flujos financieros negativos, como consecuencia de la gestión y ejecución del Programa de Actuación propuesto en este documento. Es decir, todos los posibles ingresos y flujos financieros suponen la entrada de recursos presupuestarios para la corporación municipal.

Teniendo en cuenta las diferentes hipótesis de trabajo, se pueden resumir en la siguiente tabla resumen:

<b>BALANCE FINAL</b>	<b>2.299.504,38</b>	<b>2.475.537,56</b>
	<b>OPCIÓN 1</b>	<b>OPCIÓN 2</b>
<b>SALIDAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
Intervenciones propuestas (PA y EEF) conservación, mantenimiento y reparación		
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ENTRADAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
Ingresos de derecho privado		
Tasas	6.364,70	11.767,68
Contribuciones especiales		
Impuestos	2.293.139,68	2.463.769,88
Participaciones en tributos de otras AAPP		
Subvenciones		
Precios públicos		
Operaciones de crédito		
	<b>2.299.504,38</b>	<b>2.475.537,56</b>

Como se puede observar en el cuadro anterior, el balance fiscal es positivo, en los diferentes escenarios considerados en el análisis, lo que indica la sostenibilidad del Programa de Actuación propuesto.



## 5.7 Conclusiones

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del 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.

En base a la programación y los datos manejados, así como de la estimación de los ingresos y gastos, se tiene que el modelo planteado es sostenible en términos económicos. Mediante la estimación presupuestaria y financiera, se puede concluir que la propuesta realizada es sostenible económicamente, tanto en lo que concierne a las actuaciones previstas como en lo relativo a la programación de las mismas.

ROJA



Frederick





## 6. CONCLUSIONES FINALES

En resumen, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de un Instrumento de Planeamiento, deben justificar la viabilidad económica de las cuantías y de las fuentes de financiación, del modelo territorial propuesto en virtud de las actuaciones programadas.

En primer lugar, se ha desarrollado el **Programa de Actuación**, en el cual se establecen las líneas y acciones propuestas con contenido económico y financiero, por cuanto han de significar el devengo de obligaciones y posterior desembolso de fondos, para los agentes públicos y privados que han de intervenir en la materialización de las acciones propuestas.

En segundo lugar, se ha elaborado un **Estudio Económico**, cuantificación en términos monetarios de los futuros desembolsos que se van a realizar, este análisis se ha realizado en dos representaciones complementarias: presupuestaria, con los cálculos correspondientes de precios unitarios y mediciones; y de temporalización de la programación propuesta, así como de la prioridad de las acciones consideradas.

En tercer lugar, se ha propuesto el **Estudio Financiero**, como asignación a los agentes, públicos o privados, de los flujos monetarios que se originan al ejecutar las acciones propuestas, a su vez, esta imputación supone definir la carga financiera que ha de soportar cada administración pública interviniente, con las consecuencias en cuanto a la “sostenibilidad” que se derivan y repercuten en los correspondientes informes específicos en esta materia.

En cuarto lugar, se ha incorporado un **Informe de Sostenibilidad Económica** en el que se ponderará en particular, el impacto de 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En base a la programación y los datos manejados, así como de la estimación de los ingresos y gastos, se tiene que el modelo planteado es sostenible en términos económicos. Mediante la estimación presupuestaria y financiera, se puede concluir que la propuesta realizada es sostenible económicamente, tanto en lo que concierne a las actuaciones previstas como en lo relativo a la programación de las mismas.







STE PARQUE





## 7. EQUIPO REDACTOR

### **Jefa de Área:**

- Matilde Rubio Presa. Arquitecta

### **Jefa de Proyecto:**

- Eva Padrón Sánchez. Arquitecta

### **Coordinadores técnicos:**

- Oliver Marrero Sánchez. Ingeniero civil
- Leticia Romero Hernández. Arquitecta
- Javier Camino Dorta. Doctor en geografía
- Francisco Santana Román. Economista

### **Equipo redactor:**

- José Domingo Morales Bordón. Arquitecto
- Ginés Rivero Hernández. Arquitecto
- Pedro Hernández García. Arquitecto
- Grisel García González. Arquitecto
- Manuel Arencibia Beautell. Arquitecto
- Clara Díaz García. Arquitecta
- Paloma Gázquez Navarrete. Ingeniera de caminos, canales y puertos
- Beatriz Calzada. Jurídica
- Beatriz Viana López. Economista
- Vidina Padrón Aguiar. Economista
- Antonio Manuel Hernández Ortiz. Economista
- Jaime Padrón Marrero. Geógrafo
- Daniel Cárdenes Macías. Geógrafo
- Ithaisa Chávez Santana. Delineante
- Juan Manuel Cruz Herrera. Delineante









Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de “El Veril” de San Bartolomé de Tirajana

