

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE TEROR

**Aprobación Definitiva**



**VOLUMEN IV. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN**



## ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PGO SUPLETORIO DE TEROR

### DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

<b>1. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1 INTRODUCCIÓN .....	1
1.2 CONTENIDO DE LA ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	1
1.2.1 <i>Programa de actuación.</i> .....	1
1.2.2 <i>Estudio Económico – Financiero.</i> .....	4
<b>2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>4</b>
2.1 ESTRUCTURA DE LA PROGRAMACIÓN .....	5
2.1.1 <i>Datos generales de las actuaciones</i> .....	5
2.1.1.1 Identificación de las actuaciones que conforman el programa de actuación.....	6
2.1.2 <i>Planos de Gestión y Ejecución.</i> .....	7
2.2 PROGRAMACIÓN DE ÁMBITOS Y SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ....	7
2.2.1 <i>Suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado.</i> .....	7
2.2.2 <i>Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.</i> .....	8
2.3 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES .....	9
2.3.1 <i>Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural</i> .....	9
2.3.2 <i>Sistemas generales incluidos, obtenidos y por expropiación.</i> .....	11
2.3.3 <i>Infraestructuras.</i> .....	11
2.3.4 <i>Medidas correctoras ambientales.</i> .....	11
<b>3. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO .....</b>	<b>12</b>
3.1 ESTUDIO ECONÓMICO .....	12
3.1.1 <i>Operaciones sujetas a valoración en las obras públicas ordinarias.</i> .....	13

3.1.1.1	Obtención del suelo.....	13
3.1.1.2	Valoración del suelo .....	14
3.1.1.2.1	Valoración del suelo urbanizado .....	15
3.1.1.2.2	Valoración del suelo rural .....	15
3.1.1.2.3	Módulos de ejecución de las obras .....	15
3.2	ESTUDIO FINANCIERO.....	17
3.2.1	<i>Análisis de inversiones y su financiación 2006-2011</i> .....	17
3.2.1.1	Inversiones reales.....	17
3.2.1.2	Financiación de inversiones reales.....	19
3.2.1.2.1	Ingresos de capital.....	19
3.2.1.2.2	Financiación de inversiones reales con transferencias de capital.....	19
3.2.1.2.3	Financiación de inversiones reales con Ahorro Neto Presupuestario .....	20
3.2.1.2.3.1	Análisis detallado de los capítulos de ingresos y gastos que intervienen en el cálculo del ahorro neto .....	22
3.2.1.2.3.1.1	Ingresos corrientes .....	22
3.2.1.2.3.1.2	Gastos corrientes.....	23
3.2.1.2.3.1.3	Pasivos financieros.....	24
3.2.2	<i>Previsiones de inversión y financiación 2012-2027</i> .....	25
3.2.2.1	Inversiones reales 2012-2027.....	25
3.2.2.2	Financiación de inversiones reales con transferencias de capital 2012-2027.....	27
3.2.2.3	Financiación de inversiones reales con ahorro neto 2011-2025 .....	30
3.2.2.3.1	Ingresos corrientes .....	30
3.2.2.3.2	Gastos corrientes.....	33
3.2.2.3.3	Pasivos financieros .....	35
3.2.2.3.4	Ahorro neto.....	37
3.2.2.4	Conclusiones sobre financiación de inversiones reales 2012-2027.....	39
3.2.3	<i>Ingresos patrimoniales por aprovechamientos urbanísticos</i> .....	39
3.2.4	<i>Ingresos por la enajenación de inversiones reales</i> .....	41

3.2.5	<i>Capacidad inversora municipal</i> .....	42
3.2.6	<i>Financiación por otras administraciones</i> .....	42
<b>4.</b>	<b>CUADROS DE PROGRAMACIÓN, VALORACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN</b> .....	<b>42</b>
4.1	CUADROS DE VALORACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN DEL PGO-SUPLETORIO .....	43
4.1.1	<i>Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural</i> .....	43
4.1.2	<i>Sistemas generales incluidos y adscritos</i> .....	48
4.1.3	<i>Sistemas generales por expropiación</i> .....	48
4.2	MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES .....	49
4.3	INFRAESTRUCTURAS. ....	50
4.4	INDEMNIZACIONES POR ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO .....	51
<b>5.</b>	<b>RESUMEN DE LAS INVERSIONES</b> .....	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA – FINANCIERA</b> .....	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE SECTORES Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> .....	<b>57</b>
7.1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	58
7.1.1	SUNCU 1 LOS LLANOS I .....	58
7.1.1.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	58
7.1.1.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	59
7.1.2	SUNCU 2 BUENAVISTA .....	60
7.1.2.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	60
7.1.2.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	61
7.1.3	SUNCU 3 EL HOYO .....	62
7.1.3.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	62
7.1.3.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	63
7.1.4	SUNCU 4 SAN CAYETANO.....	64
7.1.4.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	64

7.1.4.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	65
7.1.5	SUNCU 5 CASTAÑERO / BORBULLÓN.....	66
7.1.5.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	66
7.1.5.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	67
7.1.6	SUNCU 6 EL HORNILLO .....	68
7.1.6.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	68
7.1.6.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	69
7.1.7	SUNCU 7 LO BLANCO I – EL DRAGO.....	70
7.1.7.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	70
7.1.7.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	71
7.1.8	SUNCU 8 LO BLANCO II.....	72
7.1.8.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	72
7.1.8.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	73
7.1.9	SUNCU 9 EL PALMAR .....	74
7.1.9.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	74
7.1.9.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	75
7.1.10	SUNCU 10 SAGRADO CORAZÓN / SAGRADO CORAZÓN II.....	76
7.1.10.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	76
7.1.10.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	77
7.2	SUELO URBANIZABLE.....	78
7.2.1	SUS 1 EL CASTAÑO .....	78
7.2.1.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	78
7.2.1.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	79
7.2.2	SUS 2 BASAYETA I .....	80
7.2.2.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	80
7.2.2.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	81

7.3	SUS 3 BASAYETA II .....	82
7.3.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	82
7.3.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	83
7.4	SUS 4 CAPELLANÍA .....	84
7.4.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	84
7.4.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	85
7.5	SUS 5 LOS LLANOS DE ARÉVALO .....	86
7.5.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	86
7.5.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	87
7.6	SUS 6 VUELTA DE LA PALMA.....	88
7.6.1	<i>Estudio Económico-Financiero</i> .....	88
7.6.2	<i>Viabilidad Económica</i> .....	89
<b>8.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>89</b>

## **1. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

### **1.1 Introducción**

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero es parte integrante del Plan General de Ordenación Teror supletorio (en adelante PGO supletorio), como documentos que desarrollan las determinaciones del mismo, junto con la memoria y estudios complementarios, los planos de información y ordenación, y la normativa urbanística.

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero, dependen en gran medida, de las posibilidades financieras de las administraciones públicas vinculadas al PGO supletorio, por lo que es necesario, la realización de una previsión de los costes y financiación de las actuaciones previstas.

### **1.2 Contenido de la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento**

#### **1.2.1 Programa de actuación.**

Al respecto, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGEC) en su artículo 14 establece la organización temporal para el desarrollo del planeamiento y determina:

*“1. 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, 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.*

*2. De forma específica, el planeamiento deberá establecer:*

*a) 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.*

*b) La programación temporal de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se establezcan, fijando el orden de prioridades y los plazos previstos para su ejecución.*

*(...)”*

El reglamento de planeamiento estatal establece en su artículo 19.1c) que los planes generales de ordenación contendrán la programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos departamentos ministeriales.

El estudio financiero determina la capacidad de financiación de la entidad local para ejecutar las actuaciones. La capacidad financiera deviene del análisis de los presupuestos de la entidad local, que se elaboran anualmente y del análisis de los presupuestos generales de otras administraciones que tienen incidencia en la financiación de las inversiones previstas en el programa de actuación, que también se elaboran de forma anual.

Asimismo, existen programas específicos de inversión procedentes de la administración insular, regional, estatal y europea cuya vigencia y planificación es dispar, existiendo programas de inversión con vigencia de un año a otros con vigencia superior a 4 años.

Es por ello, que el programa de actuación no debe ceñirse a las planificación de los presupuestos de las administraciones que tengan incidencia financiera sobre las actuaciones programadas por el PGO; por tanto, la programación de las actuaciones del PGO debe responder a la capacidad de gestión y financiera de las mismas.

Por otro lado, conforme al artículo 41 de reglamento de planeamiento estatal, el programa de actuación del Plan General establecerá las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado, sin embargo la legislación urbanística canaria no considera la programación para el desarrollo de las determinaciones en el suelo urbanizable en dos etapas cuatrienales, por lo que ya no se divide el suelo urbanizable en programado y no programado.

En el artículo 53 del TR LOTENC se definen las categorías de suelo urbanizable, que se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya producido o no la delimitación de sectores, debiendo determinar el planeamiento los plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución de los suelos urbanizables sectorizados conforme al artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución.

Para la organización temporal de la ejecución de las determinaciones del PGO supletorio y de las dotaciones previstas en la adaptación básica de las NNSS pendientes de ejecutar, el programa de actuación se ha organizado en quince años (tres quinquenios) respondiendo a la siguiente fundamentación:

Por un lado, la programación temporal de la obtención del suelo para sistemas generales en quinquenios, permite, programar en un primer período de cinco años el inicio de la obtención del suelo para aquellas actuaciones de sistemas generales cuyo suelo se obtenga por expropiación, además de poderse incluir en este primer quinquenio, la obtención del suelo destinado a sistemas locales mediante expropiación.

Este método de programación se encuentra en coherencia los artículos 137.2 y 163.1 del TR LOTENC, que respectivamente determinan que el plazo para expropiar el suelo para sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años desde la aprobación del planeamiento que legitime la actividad de expropiación y de tres años para la expropiación del suelo de sistemas locales.

En cuanto a los plazos para la ejecución de los suelos urbanizables y ámbitos de suelo urbano no consolidado, en aquellos en los que se establece un sistema de ejecución privada se han previstos los plazos máximos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución. Estos plazos se consideran máximos en cuanto al derecho al propietario de suelo a formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, y al derecho a promover la transformación de los terrenos del suelo urbanizables ordenados mediante la urbanización, salvo que se haya optado por la ejecución pública, conforme a lo previsto en los artículos 70 y 71 del TR LOTENC.

Cuando se establece el sistema de ejecución privada el plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada es de cuatro años contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente sector o ámbito. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y de equidistribución es de dos años desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada, o del inicio del procedimiento del sistema de ejecución pública por cooperación. La terminación de las obras de urbanización no puede exceder de cinco años desde la aprobación definitiva que contenga la ordenación pormenorizada. Los sectores y ámbitos delimitados en el PGO supletorio no se ordenan pormenorizadamente por lo que para la tramitación de la iniciativa para establecer el sistema de ejecución privada se deberá aportar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el artículo 60 del RGE. El plazo máximo para tramitar el procedimiento por el que se aprueba el instrumento de ordenación pormenorizada es de seis meses, conforme al artículo 2 del reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. Por tanto para la realización material y completa de las obras de urbanización pueden transcurrir 10 años desde la entrada en vigor del PGO si se ejecutaran los sectores y ámbitos por un sistema de ejecución privada. Una vez concluidas las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización se puede proceder a la edificación o implantación de los usos correspondientes a las dotaciones previstas en la ordenación pormenorizada de los sectores, de conformidad con el artículo 71.1d) del TR LOTENC. En el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se podría simultanear la edificación de parcelas con las obras de urbanización cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 72.4 del TR LOTENC.

Una vez transcurrido estos plazos máximos legitima el cambio de sistema establecido para la ejecución y, en su caso, a la ejecución por sustitución, tal como establece el artículo 91 del TR LOTENC, por lo que los plazos de ejecución, tanto jurídica como material, de los sectores de suelo urbanizable como de los ámbitos de suelo urbano no consolidado pueden ser superiores a los previstos cuando se establece el sistema de ejecución privada.

A su vez, el alcance temporal de este plan se circunscribe a 15 años (2011-2025), dado que es necesario este período de tiempo, para la realización de las intervenciones en su fase completa: obtención del suelo, redacción de proyectos y ejecución de las obras necesarias para la actuación.

Se ha estimado que este período es lo suficientemente amplio para poder ejecutar la totalidad de las actuaciones previstas en el presente Programa de Actuación.

Los fundamentos previamente enunciados justifican que la programación del PGO, en cuanto a la gestión y la ejecución material completa de sus determinaciones, se realice en quince años.

### 1.2.2 Estudio Económico – Financiero

El Reglamento de Planeamiento estatal (RP) es el que hace referencia al contenido económico de los planes generales de ordenación, en su artículo 29.1.j) de la siguiente manera:

*“En el suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:*

*(...)*

*j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.”.*

El estudio económico financiero comprenderá las actuaciones públicas previstas en el Programa de Actuación, ordenadas en el tiempo, y su contenido mínimo se concreta en lo siguiente:

1. Valoración de los costes de las actuaciones públicas recogidas en el Programa de Actuación.
2. Determinación de la financiación de los costes a través de los agentes inversores, públicos o privados, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión.

## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación se fundamenta en los objetivos finales plasmados en la ordenación que persigue el PGO supletorio y en la estrategia global de ejecución de esa ordenación, sobre la que basa las prioridades con las que ordena temporalmente las decisiones programables.

El programa de actuación de este PGO supletorio no corresponde con el del plan operativo del PGO. Este programa contempla por un lado las actuaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada que resulta necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y los servicios públicos, tal como determina el artículo 9.2 de La Ley de Medidas Urgentes y de conformidad con el convenio firmado entre la Consejería y el ayuntamiento de Teror, y por otro las actuaciones previstas en la adaptación básica de las NNSS pendientes de ejecutar.

En consecuencia, será a la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado y promovido por el ayuntamiento, cuando se desglose en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada a que se refiere el apartado B) del número 2 del artículo 32 del

TR-LOTENC en el que se incluirá la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

## 2.1 Estructura de la programación

La programación de actuaciones previstas en el PGO supletorio se ha estructurado de la siguiente forma:

- Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural
- Sistemas generales incluidos y obtenidos
- Sistemas generales por expropiación
- Infraestructuras

### 2.1.1 Datos generales de las actuaciones

Cada actuación contiene los siguientes datos generales, que aparecen en los cuadros de programación del PGO supletorio.

Datos de la actuación:

- Código: código de identificación de la actuación
- Uso: denota el uso y su localización
- Superficie: superficie de la actuación.

Datos relativos a la adquisición del suelo:

- Datos del suelo:
  - Obtención del suelo: forma de obtención del suelo.
  - Situación básica del suelo: situación básica de urbanizado o situación básica de rural.
  - Superficie a expropiar: m<sup>2</sup>s a expropiar de suelo.
  - Valor suelo: valor del suelo en m<sup>2</sup>s.
- Coste suelo: se detalla el coste total del suelo. Se obtiene de la multiplicación de la “superficie a expropiar” y el “Valor del suelo”.

- Adquisición suelo (Agente Inversor y %): Se determina el agente inversor y su porcentaje de participación, para la obtención del suelo.

Datos relativos a la Ejecución de la Actuación:

- Datos ejecución:
  - Coste ejecución: precio del m<sup>2</sup> de ejecución de la actuación atendiendo a los módulos de valoración según uso.
  - Coste ejecución: se detalla el coste total de ejecución de la obra. Se obtiene de la multiplicación de la “Superficie de suelo” y el “Coste ejecución”.
  - Ejecución (Agente Inversor y %): Se indica el agente inversor y su porcentaje de participación, para la ejecución de la obra.

En los que respecta al agente financiador se asignan sin perjuicio de que pueda ser asumida por otro agente público o privado.

#### **2.1.1.1 Identificación de las actuaciones que conforman el programa de actuación**

La identificación de las actuaciones viene definida por los siguientes códigos:

##### 1. Código de identificación de los sistemas locales: (Uso-Numeración)

- Sistema local: identificado con la sigla D (dotación), menos en el caso de los espacios libres
- Uso:
  - so: Social
  - ed: Educativo
  - Elpl: espacio libre público plaza
  - ELaj: espacio libre público ajardinado
  - ELpa: espacio libre público parque
  - VAR: Viario en asentamiento rural
- Numeración de la actuación: una o dos cifras que junto al uso permite identificar las actuaciones en los planos de gestión y ejecución. Si a la cifra le el símbolo “\*”, se trata de una actuación propuesta en el PGO supletorio.

##### 2. Código de identificación de los sistemas generales: (Uso-Numeración)

- Sistema General: identificado con la sigla SG
- Uso:
  - ed: Educativo.
  - sa: Sanitario.
  - sp: Servicio público
  - rc: Espacio libre área recreativa.
  - pa: Espacio libre parque
  - V: viario
- Numeración: La numeración está por dos cifras que junto al uso permite identificar las actuaciones en los planos de gestión y ejecución. Si a la cifra le sigue la letra “P”, se trata de una actuación propuesta en el PGO supletorio.

### 2.1.2 Planos de Gestión y Ejecución

Las determinaciones gráficas que dan lectura del Programa de Actuación aparecen recogidas en los planos siguientes:

- GE-1 Gestión, ejecución y planeamiento desarrollo

## 2.2 Programación de ámbitos y sectores remitidos a planeamiento de desarrollo

### 2.2.1 Suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado

SUNCU-1	Los Llanos
SUNCU-2	Buenavista
SUNCU-3	El Hoyo
SUNCU-4	San Cayetano
SUNCU-5	Castañero- Borbullón
SUNCU-6	El Hornillo
SUNCU-7	Lo Blanco I- El Drago
SUNCU-8	Lo Blanco II
SUNCU-9	El Palmar
SUNCU-10	Sagrado Corazón

El sistema de ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado es privada, excepto del SUNCU-1 Los Llanos, en el que se establece el sistema de ejecución pública por

cooperación. Tal como se expone en la memoria de ordenación, en el SUNCU-1 se establece el sistema de ejecución pública por cooperación debido a que, aparte de ser un ámbito discontinuo compuesto de cuatro subámbitos con una estructura de la propiedad bastante fragmentada, en él se incluyen un sistema general, dotaciones y viarios estructurantes del barrio de Los Llanos, por lo que se considera prioritario la ordenación, la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras urbanización de los mismos. Con ello se adelanta la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública según la reserva de edificabilidad prevista para este ámbito.

Se aplicarán los plazos para la gestión y ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado los establecidos en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, excepto para el SUNCU-1 en el que se establece un plazo de 1 año para iniciar el trámite del desarrollo de la ordenación pormenorizada.

### 2.2.2 Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Los sectores de suelo urbanizable no ordenados previstos en el PGO supletorio son:

SUS-1	El Castaño
SUS-2	Basayeta I
SUS-3	Basayeta II
SUS-4	La Capellanía
SUS-5	Llanos de Arévalo
SUS-6	Vuelta La Palma

El sistema de ejecución de los sectores de suelo urbanizable es ejecución privada, excepto en los sectores SUS-3 Basayeta II, SUS-4 La Capellanía y SUS-6 Vuelta La Palma en los que se ha establecido el sistema de ejecución pública por cooperación. Tal como se expone en la memoria de ordenación el sector SUS-6 de uso industrial se destina mayoritariamente a la disposición de parcelas urbanizadas de pequeña dimensión para posibilitar el traslado de industrias o actividades fuera de los núcleos urbanos, por lo que se considera justificado el interés público para establecer un sistema de ejecución pública. En el caso de los sectores de Basayeta II y de la Capellanía del Hoyo, se establece el sistema de ejecución pública porque en los mismos se incluyen varios sistemas generales de importancia relevante en la implantación del modelo territorial, como el SG viario variante Basayeta, así como disponer de suelo para un nuevo centro de salud que permita la renovación del actual y varios sistemas generales de espacio libre que permitan habilitar aparcamientos disuasorios, al mismo tiempo que son los suelos urbanizables en los que se prevé nuevos usos terciarios que permitirían diversificar las actividades económicas del municipio, como pueden ser nuevas instalaciones educativas, deportivas y de ocio.

Se aplicarán los plazos para la gestión y ejecución de los sectores de suelo urbanizable no ordenados los establecidos en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

## **2.3 Programación de las actuaciones**

### **2.3.1 Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural**

El listado de sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural se encuentra detallado en los cuadros de programación.

Las actuaciones se agrupan en los siguientes asentamientos rurales:

#### HUERTAS DEL PALMAR

- SRAR-2 EL ESCOBONAL
- SRAR-4 EL LOMO
- SRAR-5 BCO. DEL PINO
- SRAR-6 MASAPÉS
- SRAR-7 EL TARTAGUILLO
- SRAR-8 EL BARRANQUILLO
- SRAR-10 LAS PAREDES
- SRAR-11 CUEVA GACHA
- SRAR-13 LAS TRES ACEQUIAS
- SRAR-14 CAMINO DEL EMPEDRADO

#### MIRAFLORES

- SRAR-15 LOMO COBO
- SRAR-16 MIRAFLORES
- SRAR-17 LAS POZAS
- SRAR-18 EL ROQUE
- SRAR-19 MUJICA

### LO BLANCO

- SRAR-20 EL PASO I
- SRAR-21 EL PASO II
- SRAR-22 EL DRAGO

### EL HORNILLO

- SRAR-23 CAMINO DE LOS ORABALES
- SRAR-24 EL LAURELAR I

### TEROR

- SRAR-25 CUESTA DE LOS ESTANQUES

### EL ÁLAMO

- SRAR-27 LA UMBRÍA I
- SRAR-28 LA UMBRÍA II
- SRAR-29 EL PEDREGAL
- SRAR-31 MONTEVERDE
- SRAR-33 EL ÁLAMO
- SRAR-34 EL QUEBRADERO

### ESPARTERO

- SRAR-36 EL FARO

### ARBEJALES

- SRAR-37 LOS CORRALES
- SRAR-38 LA ASOMADILLA
- SRAR-41 LOMONTERO
- SRAR-42 LA CUESTILLA
- SRAR-43 LA HOYA
- SRAR-44 LOMITO DE OLEGARIO

- SRAR-45 EL CORREDOR

#### SAN ISIDRO

- SRAR-49 SAN ISIDRO

### **2.3.2 Sistemas generales incluidos, obtenidos y por expropiación**

El listado de sistemas generales se encuentra detallado en el cuadro de programación.

El coste de expropiación de los sistemas generales viarios se ha estimado en función de los trazados propuestos pero será en el proyecto de ejecución de los sistemas generales donde se establezca la superficie final a expropiar conforme al trazado definitivo.

### **2.3.3 Infraestructuras**

El listado de infraestructuras a ejecutar se encuentra detallado en los cuadros de programación.

### **2.3.4 Medidas correctoras ambientales.**

El informe de sostenibilidad ambiental del PGO supletorio contiene, en el apartado 6.5., las medidas ambientales de aplicación general, a asentamientos rurales, suelos urbanizables y aplicables a infraestructuras viarias. Las citadas medidas ambientales aparecen descritas pero no contienen el nivel de detalle para ser evaluadas económicamente; por tanto de conformidad con la Ley 9/2006 no se incluyen en el estudio económico financiero las medidas ambientales por no ser susceptibles de evaluación.

En cuanto a la programación de las medidas ambientales, en lo referente a la prioridad y a los plazos previstos para su ejecución, resulta de la siguiente forma:

- Las medidas ambientales asociadas a actuaciones de urbanización (suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables): Se materializarán con la ejecución de las respectivas urbanizaciones, por tanto se prevé que se desarrollen a partir del segundo quinquenio.
- Las medidas ambientales asociadas a sistemas generales y dotaciones o sistemas locales: se incorporarán en el proyecto de ejecución correspondiente, dependiendo su ejecución de las posibilidades de financiación, que a su vez dependerá del proceso de obtención del suelo. Por tanto, las medidas ambientales correspondientes a dotaciones en suelo urbano consolidado podrían llegar a

materializarse en el primer quinquenio y previsiblemente las asociadas a sistemas generales y dotaciones previstas en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se materializarán a partir del segundo quinquenio.

Por otro lado, el PIO de Gran Canaria, contempla tres áreas de restauración ambiental denominadas “Actuaciones Ambientales” Teror, El Palmar y Mirafior que afectan al presente PGO, las medidas ambientales no aparecen valoradas económicamente en el Plan Insular y su financiación corresponderá al responsable de ejecución, que es el Cabildo de Gran Canaria.

### **3. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO**

La función del Estudio Económico Financiero es la comprobación de la viabilidad económica de las propuestas del PGO supletorio y establecer las medidas y planificación económica municipal, y de los demás agentes que intervienen de carácter supramunicipal que adoptarán el Estudio Económico Financiero como “referencia” para la elaboración de sus presupuestos.

#### **3.1 Estudio económico**

En este apartado se desarrolla la metodología utilizada para la evaluación de determinadas actuaciones, las de carácter público, recogidas en el programa de actuación. Se trata de traducir a términos de costes las intervenciones públicas programadas en el PGO supletorio.

Todas estas intervenciones se ejecutan a través de las denominadas “obras públicas ordinarias”.

Para la estimación del importe de las inversiones es necesario conocer la dimensión métrica de cada actuación y avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondientes a cada actuación.

Los módulos utilizados no pretenden ser exactos para cada caso concreto ya que se trata de simplificaciones para acercarnos a situaciones generalizables. El objeto del establecimiento de estos módulos es aproximarnos a la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas del Plan General, con un margen de error razonable. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un Estudio Económico.

La valoración a priori del alcance de la iniciativa pública, de la expropiación y de los justiprecios, etc., supone que los costes de inversión que comprometen a la Administración responsable del PGO, sean sólo a efectos orientativos, sujetos a estudios que de esta índole puedan venir a desarrollar las determinaciones establecidas en el presente documento.

En este sentido, dicha valoración desde una perspectiva general, viene avalada por la doctrina jurisprudencial, en concreto por la STSJ de Valencia, de 14 de abril de 1998 (AA 444):

*“ (...) parece suficiente la motivación del citado estudio de la doctrina dominante (SSTS 27 de abril de 1982, 18 de octubre de 1982, 15 de febrero de 1983, 7 de abril de 1983, 27 de julio de 1988 y 3 de octubre de 1990 ...), que ha aceptado pacíficamente el carácter genérico del citado estudio lo que hace inexigible una específica previsión para cada una de las operaciones que puedan privarse de la nueva ordenación ( en este sentido, STS 5 de marzo de 1996). En fin, el mencionado estudio no requiere la precisión de un Plan Parcial o de un Plan Especial, bastando acreditar, desde una perspectiva general, las posibilidades económicas - financieras del territorio y de la población. Será en la ejecución de las actuaciones que conforma el Plan, cuando se exija una mayor concreción de los medios económicos disponibles y que deberán quedar afectos a su ejecución”.*

En determinadas actuaciones de las denominadas de las “Medidas correctoras de carácter ambiental”, se valoran a través de estimaciones globales donde se realiza una aproximación al posible coste económico de la corrección de los impactos.

### **3.1.1 Operaciones sujetas a valoración en las obras públicas ordinarias**

En las actuaciones que se ejecutan a través de obras públicas ordinarias se diferencian dos tipos de operaciones sujetas a valoración económica:

- Coste de adquisición del suelo.
- Coste de ejecución de la obra.

#### **3.1.1.1 Obtención del suelo**

En las intervenciones no incluidas en ámbitos, unidades de actuación o sectores delimitados, no existe obligatoriedad por parte de los propietarios de ceder el suelo, por lo que puede implicar un coste para la administración actuante. El coste puede ser directo si la obtención es por compra o expropiación e indirecto si es por la firma de un Convenio Urbanístico por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario.

En el caso de sistemas generales incluidos la cesión del suelo es obligatoria por parte de los propietarios que formen parte del sector, ámbito o unidad de actuación<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículos 71 3)b) y 72 2)b) del TR-LOTENC.

En lo que respecta a los sistemas generales no incluidos, su ejecución y plazo se regula por el artículo 137 del TR-LOTENC:

*Artículo 137.- Formas de ejecución.*

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
2. *La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.*
3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.*

Por lo que respecta a las dotaciones o sistemas locales, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 145 del TR-LOTENC:

*“2.- El suelo preciso para las dotación se obtendrá por:*

- a) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
- b) *Expropiación.*
- c) *Ocupación Directa.”*

En cuanto al plazo para expropiar el suelo de sistemas locales, se considera el plazo de 3 años según lo dispuesto en el artículo 163 .1 del TR-LOTENC:

*Artículo 163.- Inactividad administrativa en la expropiación.*

1. *Transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del plan.*

### **3.1.1.2 Valoración del suelo**

La valoración del suelo se ha realizado conforme a su naturaleza, con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, según el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TR-LS) aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, resultando una valoración de suelo urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización, y otra valoración de suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana.

### **3.1.1.2.1 Valoración del suelo urbanizado**

El suelo en situación básica de urbanizado se valora según la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por sus usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Se ha tomado como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos por el planeamiento vigente, los cuales se han aplicado en la ponencia de valores del municipio de Teror del año 2005. Al valor de suelo en situación de urbanizado se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. En el valor unitario de suelo a expropiar obtenido para la realización del estudio económico no se han descontado gastos de urbanización pendiente ya que no es objeto del mismo la fijación de justiprecio.

Así mismo, no se ha incluido el 5% de premio de afección al coste total del suelo a expropiar, debido a que como no se han descontando los gastos de urbanización del valor unitario éste se estima como incluido en el valor unitario del suelo aplicado para la realización de la evaluación económica de los costes de adquisición del suelo.

### **3.1.1.2.2 Valoración del suelo rural**

En el suelo en situación de rural, la Ley de suelo determina que la valoración se realiza mediante la capitalización de la renta anual o potencial, pudiendo ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica.

Atendiendo a este método de valoración se ha tomado como referencia el valor del metro cuadrado resultante de una valoración de un suelo rural, de una valoración reciente para una expropiación realizada por un ingeniero agrónomo, aplicando el método de capitalización de la renta. Esta valoración de referencia para el suelo rural asciende a 15 €/m<sup>2</sup>s para terrenos de cultivo de papas y 9 €/m<sup>2</sup>s para cultivos de secano.

A su vez dependiendo de la cercanía al casco a este valor se le ha aplicado un factor de localización que oscila, entre 1 y 1,5 atendiendo a la lejanía o cercanía al casco de Teror.

### **3.1.1.2.3 Módulos de ejecución de las obras**

Los criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes de ejecución de las diferentes actuaciones, son:

- Sólo se valoran las actuaciones que supongan inversión nueva
- Los costes de las actuaciones incluyen el presupuesto de ejecución de las mismas incluyendo gastos generales y beneficio industrial, sin incluir impuestos.

- Las actuaciones denominadas medidas correctoras de carácter ambiental, no se valoran a través de los presentes módulos sino a través de estimaciones individuales para cada una de ellas.
- Tanto en lo que respecta a la valoración del suelo como a los módulos utilizados en las obras no se han estimado los costes debidos al trazado en función de la geoforma del terreno y de los posibles cambios de pendientes inducidas por las formas.
- Las actuaciones se establecen por unidades de medida a las que se les aplica los módulos de valoración obtenidos. Los módulos de valoración se han estimado por diferentes vías, unas veces por módulos de referencia utilizados en ejecución de actuaciones similares en otros proyectos; en otros casos a partir de los módulos de precios de los diferentes colegios profesionales que, aunque no estén vigentes oficialmente por la aplicación de la Directiva de Servicios “Directiva Bolkestein” (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), sí son útiles desde el punto de vista de reflejar precios orientativos de módulos básicos de construcción y de urbanización.
- Los módulos utilizados son estimativos a través de los que se intenta obtener el montante global de las inversiones en obras a realizar, no deben ser tenidos en cuenta para obras concretas sino que se trata de aproximaciones al montante global.

Los módulos utilizados son los siguientes:

Tipo de obra	€/m <sup>2</sup> PEM	€/m <sup>2</sup> PEC
Espacio libre ajardinado	35 €	43 €
Espacio libre < 5.000 m <sup>2</sup> s	60 €	73 €
Espacio libre > 5.000 m <sup>2</sup> s	50 €	61 €
Vía de tránsito rodado	111 €	135 €
Vía peatonal	115 €	140 €
Vía rodonal	128 €	156 €
Zona deportiva descubierta	75 €	92 €
Zona deportiva mixta	278 €	339 €
Centro social	400 €	488 €
Centro sanitario	857 €	1.046 €
Centro educativo	544 €	664 €
Servicio público	120 €	465 €

## **3.2 Estudio financiero**

La gestión de la ejecución pública de un Plan General de Ordenación debe contener una determinación de la financiación de los costes de las actuaciones públicas incluidas en el Programa de Actuación, asignadas a los diferentes agentes inversores públicos. Es por ello que en este epígrafe se analiza por un lado, las posibilidades de inversión del Ayuntamiento de Teror y por otro lado la financiación del resto de los agentes públicos vinculados a alguna de las actuaciones incluidas en el PGO.

Por otro lado, la dificultad de concretar con anticipación las aportaciones de la Administración del Estado, del Gobierno Autónomo, de los Cabildos y de otras Administraciones, hace que la financiación asignada a estos agentes sea de carácter estimativa.

### **3.2.1 Análisis de inversiones y su financiación 2006-2011**

Los presupuestos de la hacienda local se analizan a partir de los presupuestos liquidados y desde la perspectiva de la clasificación económica.

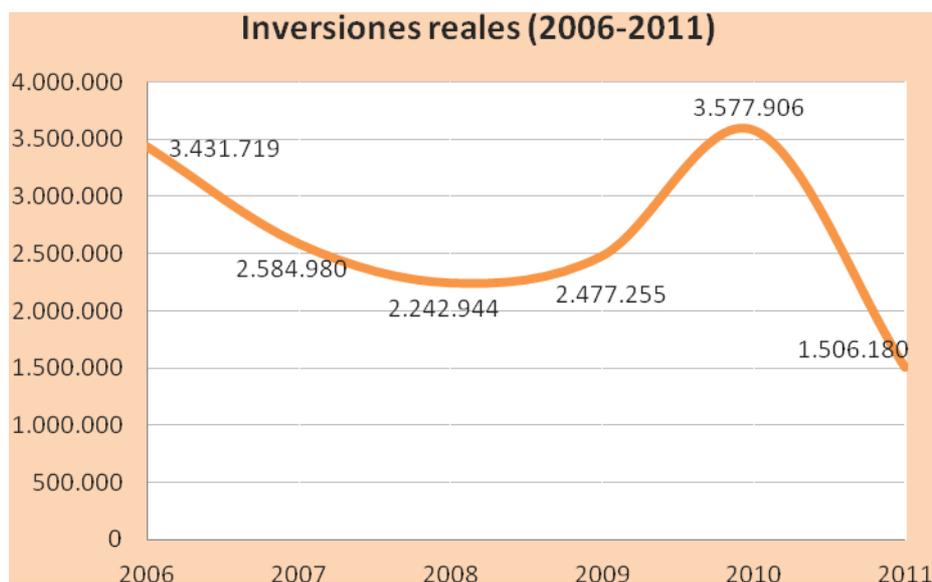
La información de la que se dispone para realizar la previsión de la capacidad inversora municipal, proviene de los presupuestos liquidados del Ayuntamiento de Teror, de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011.

A partir de estos datos se procede a realizar el análisis de las inversiones reales y sus fuentes de financiación.

#### **3.2.1.1 Inversiones reales**

La realización de las inversiones programas por el PGO Supletorio, cuyo pago corresponde al ayuntamiento, se ejecutan a través de la partida del capítulo 6 de gastos "inversiones reales"

Las inversiones reales efectuadas por el Ayuntamiento de Teror en el período 2006-2011, han evolucionado desde los más de tres millones al principio del período hasta el millón y medio registrado al final del período, tal como se observa en el siguiente gráfico.



Un porcentaje de estas inversiones reales, corresponden a inversiones en terrenos, infraestructuras, edificios y construcciones, por tanto, se trata de inversiones características de las programadas en un Plan General; y otro porcentaje corresponde a inversiones necesarias para el funcionamiento de los servicios, como son las inversiones en maquinaria, enseres, mobiliario y equipos.

A continuación se detallan, los importes y los porcentajes correspondientes a cada una de las categorías. La inversión media en actuaciones propias de un Plan General, alcanza los 2.190.034 €, lo que represente un 83% del total de inversiones reales.

Inversiones Reales (Cap. 6 de Gastos)	2006		2007		2008		2009		2010		2011		Media	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Inversiones en terrenos, infraestructuras, edificios, construcciones	2.825.515	82	1.993.000	77	1.769.467	79	2.109.854	85	3.026.491	85	1.415.880	94	2.190.034	83
Inversiones en maquinaria, enseres, mobiliario y equipos	606.203	18	591.980	23	473.477	21	367.401	15	551.415	15	90.300	6	446.796	17
	3.431.719	100	2.584.980	100	2.242.944	100	2.477.255	100	3.577.906	100	1.506.180	100	2.636.830	100

### 3.2.1.2 Financiación de inversiones reales

La financiación de las inversiones reales se obtiene de:

- Ingresos de capital: procedentes de transferencias de capital y de enajenación de inversiones reales.
- Ahorro neto
- Endeudamiento

A continuación se analizan cada una de las categorías con objeto de hallar la capacidad de inversión municipal

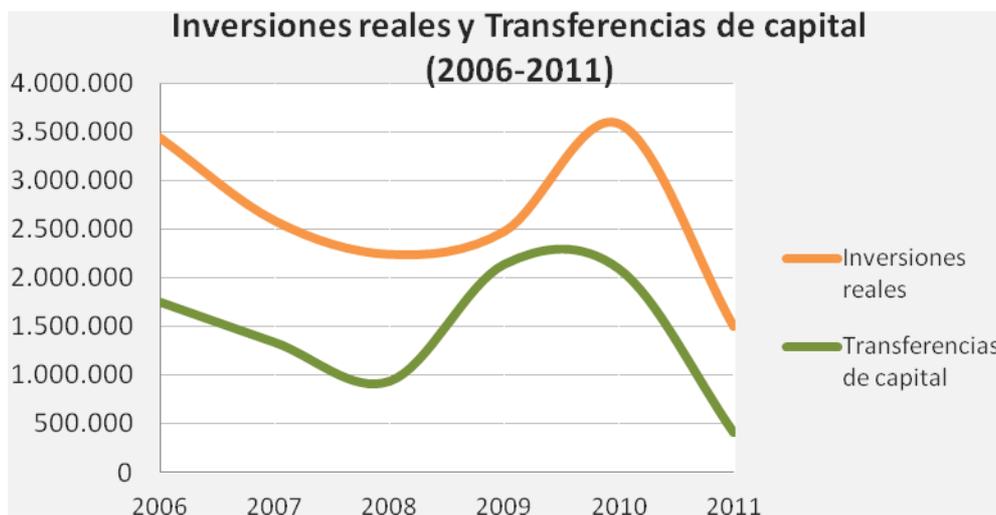
#### 3.2.1.2.1 Ingresos de capital.

Como se muestra a continuación, el 98% de los ingresos de capital, proceden de transferencias de capital. Los ingresos procedentes de transacciones de patrimonio municipal (enajenación de inversiones reales) son muy bajos.

Ingresos de Capital (Cap. 6 y 7 de Ingresos)	2006		2007		2008		2009		2010		2011		Media	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Cap. 6 Enajenación de inversiones reales	39.397	2	0	0	0	0	0	0	0	0	102.000	20	23.566	2
Cap. 7 Transferencias de capital	1.750.703	98	1.335.553	100	935.685	100	2.142.514	100	2.095.465	100	405.406	19	1.444.221	98
	1.790.100	100	1.335.553	100	935.685	100	2.142.514	100	2.095.465	100	507.406	39	1.467.787	100

#### 3.2.1.2.2 Financiación de inversiones reales con transferencias de capital

En el siguiente gráfico se muestra que las transferencias de capital son menores que las inversiones reales, por tanto no son suficientes para hacer frente a las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento durante el período 2006-2011.



Como se observa a continuación, las transferencias de capital han financiado desde un 27% de las inversiones reales (año 2011), hasta un 86% de las inversiones reales (año 2009).

	Inversiones reales	Transferencias de capital	Transferencias de capital / Inversiones reales
<b>2006</b>	3.431.719	1.750.703	<b>51%</b>
<b>2007</b>	2.584.980	1.335.553	<b>52%</b>
<b>2008</b>	2.242.944	935.685	<b>42%</b>
<b>2009</b>	2.477.255	2.142.514	<b>86%</b>
<b>2010</b>	3.577.906	2.095.465	<b>59%</b>
<b>2011</b>	1.506.180	405.406	<b>27%</b>
		<b>Media</b>	<b>53%</b>

A través de las transferencias de capital se ha financiado como media durante el período, un 53% de las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento de Teror.

### 3.2.1.2.3 Financiación de inversiones reales con Ahorro Neto Presupuestario

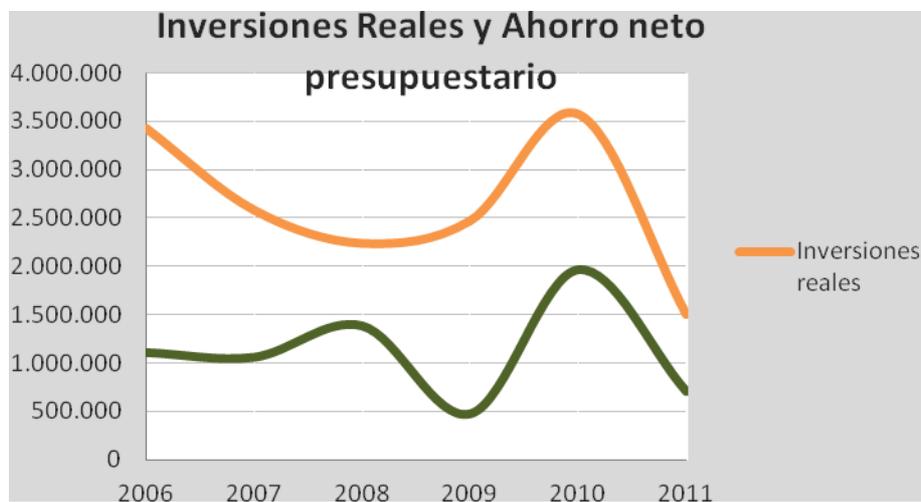
El ahorro neto presupuestario, representa la parte de los ingresos corrientes disponible, después de cubrir los gastos corrientes y los gastos de pasivos financieros.

Se calcula por la diferencia entre los derechos liquidado por los capítulos 1 al 5 del presupuesto de ingresos y de las obligaciones reconocidas por los capítulos 1 al 4 del capítulo de gastos, minorada en función de las obligaciones corrientes del ejercicio en curso reconocidas en el capítulo 9 de gastos.

A continuación se realiza el cálculo para el período 2006-2011:

Capítulos	Denominación	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Cap. 1 al 5 de Ingresos</b>	<b>Ingresos corrientes</b>	12.438.648	13.373.623	14.522.579	13.779.204	13.675.746	14.281.850
<b>Cap. 1 al 4 de Gastos</b>	<b>- Gastos corrientes</b>	10.438.693	11.427.729	12.171.359	12.199.669	10.992.187	12.344.473
		1.999.955	1.945.894	2.351.220	1.579.535	2.683.559	1.937.377
<b>Cap. 9 de Gastos</b>	<b>- Pasivos financieros</b>	891.996	886.965	967.336	1.108.848	715.000	1.234.502
		<b>1.107.959</b>	<b>1.058.929</b>	<b>1.383.884</b>	<b>470.687</b>	<b>1.968.559</b>	<b>702.874</b>

En el siguiente gráfico se muestra que el ahorro neto presupuestario es menor que las inversiones reales, por tanto no son suficientes para hacer frente a las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento durante el período 2006-2011.



En la siguiente tabla se muestra que a través del ahorro neto presupuestario se ha financiado desde un 19% de las inversiones reales (año 2009), hasta un 62% de las inversiones reales (año 2008).

	Inversiones reales	Ahorro neto presupuestario	Ahorro neto presupuestario / Inversiones reales
2006	3.431.719	1.107.959	32%
2007	2.584.980	1.058.929	41%
2008	2.242.944	1.383.884	62%
2009	2.477.255	470.689	19%
2010	3.577.906	1.968.559	55%
2011	1.506.180	702.874	47%
	Media		43%

A través del ahorro neto se ha financiado como media durante el período, un 43% de las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento de Teror.

Si a este porcentaje se le suma el 53% de financiación que proviene de las transferencias de capital, se concluye que el 96% de las inversiones reales se financia a través de las transferencias de capital y del ahorro neto presupuestario.

Por tanto, el porcentaje que no se ha podido financiar mediante transferencias de capital o inversiones reales, que asciende a un 1%, se ha financiado a través de otras fuentes de financiación.

### 3.2.1.2.3.1 Análisis detallado de los capítulos de ingresos y gastos que intervienen en el cálculo del ahorro neto

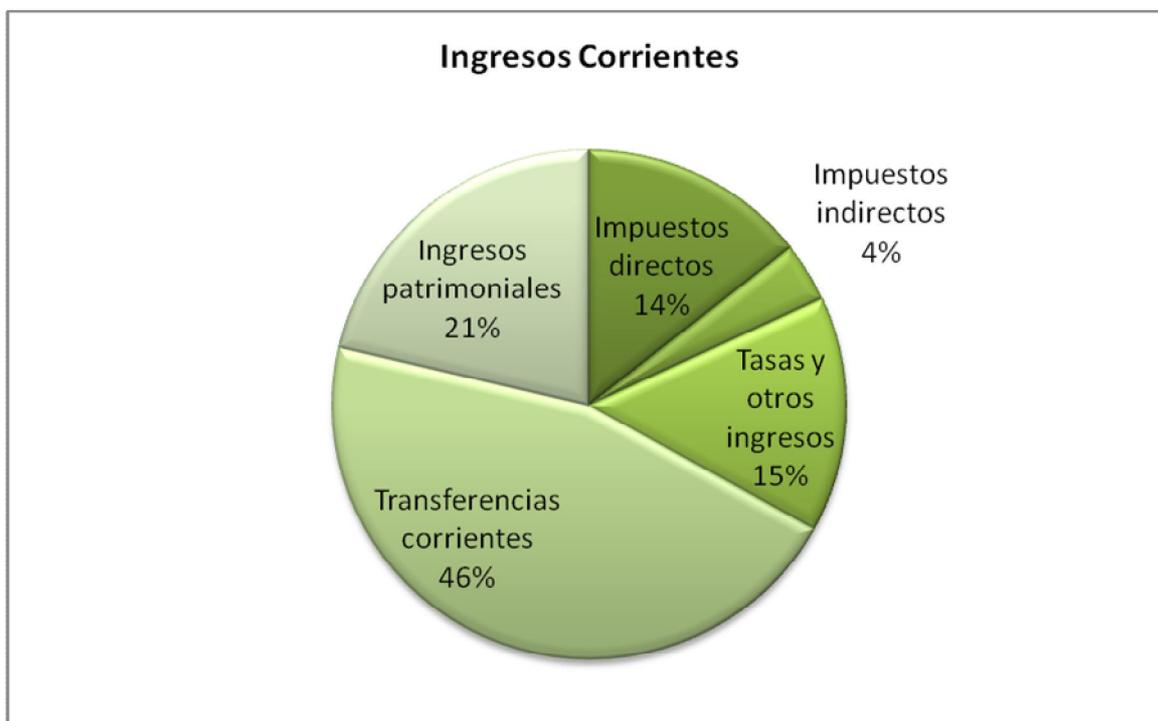
#### 3.2.1.2.3.1.1 Ingresos corrientes

Durante el período 2006-2011, la media de ingresos corrientes percibidos por la hacienda local supera los 13 millones de euros.

Ingresos corrientes (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2006		2007		2008		2009		2010		2011		Media	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Cap. 1 Impuestos directos	1.488.922	12	1.735.648	13	1.916.078	13	2.137.160	16	2.247.526	16	2.234.288	16	1.959.937	14
Cap. 2 Impuestos indirectos	190.019	2	116.229	1	64.115	0	219.418	2	1.020.465	7	1.465.031	10	512.546	4
Cap. 3 Tasas y otros ingresos	2.054.154	17	1.878.411	14	2.131.043	15	2.085.505	15	2.024.436	15	2.148.375	15	2.053.654	15
Cap. 4 Transferencias corrientes	6.243.791	50	6.965.523	52	7.568.095	52	6.399.154	46	5.244.117	38	5.000.998	35	6.236.946	46
Cap. 5 Ingresos patrimoniales	2.461.762	20	2.677.812	20	2.843.248	20	2.937.968	21	3.139.202	23	3.433.157	24	2.915.525	21

Ingresos corrientes (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2006		2007		2008		2009		2010		2011		Media	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	12.438.648	100	13.373.623	100	14.522.579	100	13.779.205	100	13.675.746	100	14.281.850	100	13.678.609	100

El 46% de los ingresos corrientes proceden de las transferencias corrientes, un 33% de la recaudación de impuestos y tasas y el 21% restante de ingresos patrimoniales:



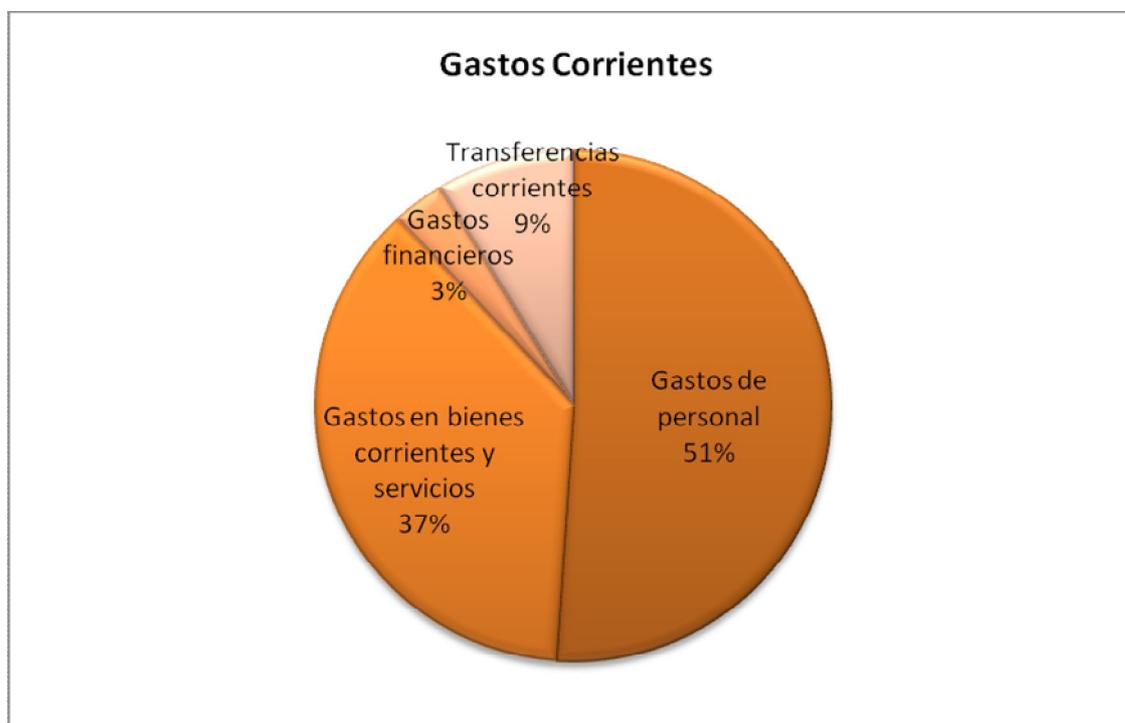
### 3.2.1.2.3.1.2 Gastos corrientes

Durante el período 2006-2011, la media de gastos corrientes supera los 11 millones de euros.

Ingresos corrientes (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2006		2007		2008		2009		2010		2011		Media	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Cap. 1 Gastos de personal	5.439.622	52	5.364.812	47	6.203.726	51	6.368.736	52	5.547.445	52	6.601.595	52	5.920.989	51
Cap. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	3.685.323	35	4.550.964	40	4.269.052	35	4.338.714	36	4.274.189	36	4.604.458	36	4.287.117	36

Cap. 3 Gastos financieros	358.141	3	515.700	5	486.864	4	280.591	2	275.852	2	369.101	2	381.041	3
Cap. 4 Transferencias corrientes	955.607	9	996.253	9	1.211.717	10	1.211.627	10	894.702	10	769.319	10	1.006.538	10
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>10.438.693</b>	<b>100</b>	<b>11.427.729</b>	<b>100</b>	<b>12.171.359</b>	<b>100</b>	<b>12.199.668</b>	<b>100</b>	<b>10.992.187</b>	<b>100</b>	<b>12.344.473</b>	<b>100</b>	<b>11.595.685</b>	<b>100</b>

El 87% de los gastos corrientes provienen de gastos en personal y gastos en bienes y servicios, desglosándose en los siguientes porcentajes:



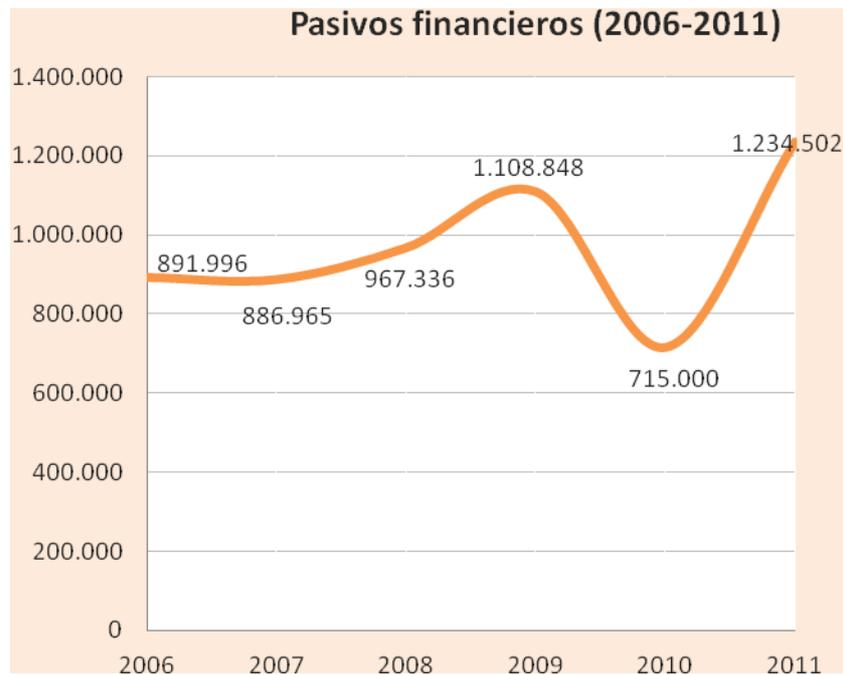
### 3.2.1.2.3.1.3 Pasivos financieros

Los gastos del capítulo 9 "Pasivos financieros", se conforman por los gastos destinados a la amortización de pasivos financieros (préstamos y créditos). Asimismo, este capítulo es el destinado para recoger las provisiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la Entidad local.

Como media suponen un millón de euros anuales:

Cap.9 de Gastos	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pasivos financieros	891.996	886.965	967.336	1.108.848	715.000	1.234.502

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los pasivos financieros:



Hay que destacar que esta magnitud es difícil de proyectar al desconocer la anualidad teórica de amortización de las operaciones que pudieran proyectarse en el futuro, a su vez que también se desconocen la anualidad teórica de amortización de los préstamos y empréstitos propios y avalados a terceros pendientes de reembolso. Es por ello que en este análisis financiero se ha procedido al cálculo del Ahorro bruto neto presupuestario, en vez del Ahorro bruto neto legal.

### 3.2.2 Previsiones de inversión y financiación 2012-2027

Una vez analizada la evolución económica y financiera de la corporación en el período de 2006-2011, se hace necesario realizar una aproximación a las posibilidades de financiación de las Inversiones previstas en este PGO supletorio, para el periodo de ejecución previsto de 15 años (2012-2027).

Partiendo de los datos del período anterior (2006-2011) y debiendo estimar los datos del año 2012, debido a que todavía no se cuenta con los presupuestos liquidados para esta anualidad, se realizan las siguientes previsiones:

#### 3.2.2.1 Inversiones reales 2012-2027

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis de las inversiones reales 2006-2011.

- Las inversiones reales efectuadas por la hacienda local, en el período 2006-2011, han evolucionado desde alrededor de 3 millones al principio del período hasta 1,5 millones registrados al final del período.

- Del total de inversiones reales, el porcentaje de las inversiones reales correspondientes a inversiones propias de un plan general (inversiones en terrenos, infraestructuras, edificios y construcciones) es 84% y el de inversiones necesarias para el funcionamiento de los servicios, un 16%.

Asimismo, se procede a calcular la variación interanual y media del período, a modo de referencia para realizar la estimación del período 2012-2027.

Inversiones Reales (Cap. 6 de Gastos)	2006	2007	Variación	2008	Variación	2009	Variación	2010	Variación	2011	Variación	Variación del	Media del
	€	€	2006-2007	€	2007-2008	€	2008-2009	€	2009-2010	€	2010-2011	Período	Período
Inversiones en Terrenos, infraestructuras, edificios, construcciones	2.825.515	1.993.000	- 29,46 %	1.769.467	-11,22%	2.109.854	19,24 %	3.026.491	43,45 %	1.415.880	- 53,22 %	-6,24%	2.190.034
Inversiones en maquinaria, enseres, mobiliario y equipos	606.203	591.980	-2,35%	473.477	-20,02%	367.401	- 22,40 %	551.415	50,09 %	90.300	- 83,62 %	-15,66%	446.796
										1.506.180			2.636.830

- La evolución de las inversiones reales, en terrenos, infraestructuras, edificios y construcciones, presenta una variación del -6% y el resto de las inversiones un descenso del 15,66 %. La media del período es de 2.636.830 €
- Para realizar la proyección, se tiene en cuenta que la variación ha sido negativa, y se opta por no proyectar a partir de la media del período sino a partir de la cifra de inversiones del último año que se asciende a 1.506.180 € y se fijan los siguientes parámetros para realizar la proyección de transferencias de capital.
  - Durante los primeros años (2012-2014) las inversiones reales se mantienen constantes a las del año 2011.
  - En el período 2015-2027, se ha estimado un incremento de un 6% anual.

Dando como resultado la siguiente estimación de inversiones reales

Inversiones Reales (Cap. 6 de gastos)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del período (2012-2027)
Inversiones en Terrenos, infraestructuras, edificios, construcciones	1.415.880	1.415.880	1.415.880	1.500.833	1.590.883	1.686.336	1.787.516	1.894.767	2.008.453	2.128.960	2.256.698	2.392.099	2.535.625	2.687.763	2.849.029	3.019.970	2.078.046
Variación Anual		0%	0%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
Inversiones en maquinaria, enseres, mobiliario y equipos	90.300	90.300	90.300	95.718	101.461	107.549	114.002	120.842	128.092	135.778	143.924	152.560	161.714	171.416	181.701	192.603	132.531
Variación Anual		0%	0%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	

En la tabla anterior se observa que con un incremento anual de las inversiones del 6% anual, durante el periodo 2013-2025, la media anual de inversiones propias de un plan general, alcanza los 2.078.046 € anuales.

### 3.2.2.2 Financiación de inversiones reales con transferencias de capital 2012-2027

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis de los ingresos de capital 2006-2011.

- El 98% de los ingresos de capital provienen de transferencias de capital y tan sólo un 2% proceden de la enajenación de inversiones reales.
- En el año 2011 las transferencias de capital descienden considerablemente registrando la cifra de 507.406 €.
- A través de las transferencias de capital se han financiado como media durante el período, un 53% de las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento de Teror.

Asimismo, se procede a calcular la variación y la media del período, a modo de referencia para realizar la estimación del período 2012-2027. Se realiza este ejercicio únicamente para las transferencias de capital, no para la enajenación de inversiones reales porque han sido muy bajas.

Cap.7 de Ingresos	2006	2007	Variación	2008	Variación	2009	Variación	2010	Variación	2011	Variación	Variación del	Media del
	€	€	2006-2007	€	2007-2008	€	2008-2009	€	2009-2010	€	2010-2011	Período	Período
Transferencias de capital	1.750.703	1.335.553	- 23,71%	935.685	-29,94%	2.142.514	128,98%	2.095.465	-2,20%	405.406	- 80,65%	-2,51%	1.444.221

- Las transferencias de capital han evolucionado de forma irregular; registrándose un incremento un descenso de un 2,51% durante el período 2006-2011 y la media del período ha sido de 1.444.221 €.
- Para realizar la proyección, se tiene en cuenta que la variación ha sido negativa, y se opta por no proyectar a partir de la media del período sino a partir de la cifra de inversiones del último año que se asciende a 404.406 € y mantenerle constante para todo el período de proyección.

Dando como resultado la siguiente estimación de transferencias de capital:

Transferencias de capital (Cap. 7 de ingresos)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del Período (2012-2027)
	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406	405.406
Variación Anual		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

### 3.2.2.3 Financiación de inversiones reales con ahorro neto 2011-2025

Para hallar el ahorro neto presupuestario durante el periodo 2012-2027 se procede a realizar la proyección de sus componentes: ingresos corrientes, gastos corrientes y pasivos financieros.

#### 3.2.2.3.1 Ingresos corrientes

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis de los ingresos corrientes 2011-2027.

- El 46% de los ingresos corrientes proceden de las transferencias corrientes.
- Un 33% de la recaudación de impuestos
- Y el 21% restante, de ingresos patrimoniales, que provienen en su totalidad del cobro de un canon a la empresa, Aguas de Teror.

Asimismo, se procede a calcular la variación interanual y media del período, a modo de referencia para realizar la estimación del período 2012-2027.

Ingresos corrientes (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2006	2007	Variación	2008	Variación	2009	Variación	2010	Variación	2011	Variación	Variación del	Media del
	€	€	2006-2007	€	2007-2008	€	2008-2009	€	2009-2010	€	2010-2011	Período	Período
Cap. 1 Impuestos directos	1.488.922	1.735.648	16,57%	1.916.078	10,40%	2.137.160	11,54%	2.247.526	5,16%	2.234.288	-0,59%	8,62%	1.959.937
Cap. 2 Impuestos indirectos	190.019	116.229	-38,83%	64.115	-44,84%	219.418	242,23%	1.020.465	365,08%	1.465.031	43,57%	113,44%	512.546
Cap. 3 Tasas y otros ingresos	2.054.154	1.878.411	-8,56%	2.131.043	13,45%	2.085.505	-2,14%	2.024.436	-2,93%	2.148.375	6,12%	1,19%	2.053.654
Cap. 4 Transferencias corrientes	6.243.791	6.965.523	11,56%	7.568.095	8,65%	6.399.154	-15,45%	5.244.117	-18,05%	5.000.998	-4,64%	-3,58%	6.243.791
Cap. 5 Ingresos patrimoniales	2.461.762	2.677.812	8,78%	2.843.248	6,18%	2.937.968	3,33%	3.139.202	6,85%	3.433.157	9,36%	6,90%	2.915.525
										14.281.850			13.678.609

- Los impuestos directos registran una variación media del 9%, los indirectos del 113,44% y las tasas y otros ingresos del 1,19%
- Las transferencias corrientes registran un descenso del 3,58% y los ingresos patrimoniales un aumento de casi un 7%.

- Para realizar la proyección, se tiene en cuenta que la variación ha sido mayoritariamente positiva y se estima el incremento de los ingresos corrientes, no superior al 5%, para el período 2015-2027; manteniéndose los años del 2012-2014, constantes a los del año 2011, dando como resultado la siguiente estimación:

Ingresos corrientes  (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del Período (2012-2027)
	Cap. 1 Impuestos directos	2.234.288	2.234.288	2.234.288	2.346.003	2.463.303	2.586.468	2.715.791	2.851.581	2.994.160	3.143.868	3.301.061	3.466.114	3.639.420	3.821.391	4.012.461	4.213.084
		0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Cap. 2 Impuestos indirectos	1.465.031	1.465.031	1.465.031	1.538.283	1.615.197	1.695.957	1.780.755	1.869.793	1.963.282	2.061.446	2.164.519	2.272.745	2.386.382	2.505.701	2.630.986	2.762.535	<b>2.011.843</b>
		0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Cap. 3 Tasas y otros ingresos	2.148.375	2.148.375	2.148.375	2.169.859	2.191.558	2.213.473	2.235.608	2.257.964	2.280.544	2.303.349	2.326.383	2.349.646	2.373.143	2.396.874	2.420.843	2.445.052	<b>2.284.070</b>
		0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
Cap. 4 Transferencias corrientes	5.000.998	5.000.998	5.000.998	5.151.028	5.305.559	5.464.726	5.628.668	5.797.528	5.971.453	6.150.597	6.335.115	6.525.168	6.720.923	6.922.551	7.130.228	7.344.135	<b>6.029.978</b>
		0%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Cap. 5 Ingresos patrimoniales	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157	3.433.157
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
																	<b>16.827.267</b>

En la tabla anterior se observa la media anual de ingresos corrientes para el período 2012-2027 asciende a 16.827.267 € anuales

### 3.2.2.3.2 Gastos corrientes

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis de los gastos corrientes 2006-2011

- El 87% de los gastos corrientes provienen de gastos en personal y gastos en bienes corrientes y servicios.
  - Los gastos de personal suponen el 51% de los gastos corrientes y su evolución es creciente pero contenida.
  - Los gastos en bienes corrientes y servicios suponen el 36% de los gastos corrientes y su evolución es creciente y contenida en los últimos años.

Asimismo, se procede a calcular la variación interanual y media del período, a modo de referencia para realizar la estimación del período 2012-2025.

Ingresos corrientes (Cap. 1 y 5 de Ingresos)	2006	2007	Variación	2008	Variación	2009	Variación	2010	Variación	2011	Variación	Variación del	Media del
	€	€	2006-2007	€	2007-2008	€	2008-2009	€	2009-2010	€	2010-2011	Período	Período
Cap. 1 Gastos de personal	5.439.622	5.364.812	-1,38%	6.203.726	15,64%	6.368.736	2,66%	5.547.445	-12,90%	6.601.595	19,00%	4,61%	5.920.989
Cap. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	3.685.323	4.550.964	23,49%	4.269.052	-6,19%	4.338.714	1,63%	4.274.189	-1,49%	4.604.458	7,73%	5,03%	4.287.117
Cap. 3 Gastos financieros	358.141	515.700	43,99%	486.864	-5,59%	280.591	-42,37%	275.852	-1,69%	369.101	33,80%	5,63%	358.141
Cap. 4 Transferencias corrientes	955.607	996.253	4,25%	1.211.717	21,63%	1.211.627	-0,01%	894.702	-26,16%	769.319	-14,01%	-2,86%	1.006.538
										14.281.850			13.678.609

- Los gastos de personal registran una variación media del 4,63%,
- los gastos en bienes corrientes y servicios registran una variación de un 5%,
- los gastos financieros registran una variación de casi un 6% y
- las transferencias un descenso de casi un 3%.

Para realizar la proyección se ha considerado procedente mantener durante el primer período (2012-2014), la misma cifra del año 2011 y durante los siguientes años se incrementan un 2%.

Dando como resultado la siguiente estimación de ingresos corrientes:

Gastos corrientes (Cap. 1 y 4 de Gastos)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del Período (2012-2027)
Cap. 1 Gastos de personal	6.601.595	6.601.595	6.601.595	6.733.627	6.868.300	7.005.666	7.145.779	7.288.695	7.434.469	7.583.158	7.734.821	7.889.517	8.047.308	8.208.254	8.372.419	8.539.867	7.470.338
		1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Cap. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	4.604.458	4.604.458	4.604.458	4.696.547	4.790.478	4.886.288	4.984.013	5.083.694	5.185.368	5.289.075	5.394.856	5.502.754	5.612.809	5.725.065	5.839.566	5.956.357	5.210.386
		1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Cap. 3 Gastos financieros	369.101	369.101	369.101	376.483	384.013	391.693	399.527	407.517	415.668	423.981	432.460	441.110	449.932	458.931	468.109	477.471	417.673
		1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Cap. 4 Transferencias corrientes	769.319	769.319	769.319	784.706	800.400	816.408	832.736	849.391	866.378	883.706	901.380	919.408	937.796	956.552	975.683	995.197	870.559
		1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
																	13.968.955

En la tabla anterior se observa la media gastos corrientes para el período 2012-2027 asciende a 13.968.955 € anuales.

### 3.2.2.3.3 *Pasivos financieros*

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis de los pasivos financieros 2012-2027

- La media anual asciende a un millón de euros.
- Esta magnitud es difícil de proyectar al desconocer la anualidad teórica de amortización de las operaciones que pudieran proyectarse en el futuro, a su vez que también se desconocen la anualidad teórica de amortización de los préstamos y empréstitos propios y avalados a terceros pendientes de reembolso.

Por tanto, se estimado proceden mantener los pasivos financieros, constantes al año 2011, que supone una cifra de 1.234.502.

Cap.9 de Gastos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del Período (2012-2027)
Pasivos financieros	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502
Variación Anual		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

#### **3.2.2.3.4 Ahorro neto**

A continuación se resumen las principales conclusiones obtenidas en el anterior análisis del ahorro neto 2006-2011

- El ahorro neto presupuestario es positivo durante todo el período
- A través del ahorro neto presupuestario, se ha financiado como media durante el período, un 43% de las inversiones reales realizadas por el Ayuntamiento de Teror.

A continuación se procede a realizar la estimación del ahorro neto presupuestario, calculado como la diferencia entre los derechos liquidado por los capítulos 1 al 5 (ingresos corrientes) del presupuesto de ingresos y de las obligaciones reconocidas por los capítulos 1 al 4 (gastos corrientes) del capítulo de gastos, minorada en función de las obligaciones del capítulo 9 de gastos (pasivos financieros).

En la tabla siguiente se muestra que la media anual de ahorro neto presupuestario para el período 2011-2025 asciende a 851.922 € anuales.

Ahorro Neto	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Media del Período (2012-2027)
Ingresos Corrientes	14.281.850	14.281.850	14.281.850	14.638.330	15.008.774	15.393.781	15.793.979	16.210.022	16.642.596	17.092.417	17.560.234	18.046.831	18.553.025	19.079.674	19.627.674	20.197.962	
- Gastos corrientes	12.344.473	12.344.473	12.344.473	12.591.363	12.843.190	13.100.054	13.362.055	13.629.296	13.901.882	14.179.920	14.463.518	14.752.788	15.047.844	15.348.801	15.655.777	15.968.893	
= Ahorro Bruto	1.937.377	1.937.377	1.937.377	2.046.967	2.165.583	2.293.727	2.431.924	2.580.726	2.740.714	2.912.498	3.096.716	3.294.042	3.505.181	3.730.873	3.971.897	4.229.069	
- Pasivos financieros	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	1.234.502	
= <b>Ahorro Neto Presupuestario</b>	702.874	702.874	702.874	812.464	931.081	1.059.224	1.197.421	1.346.223	1.506.212	1.677.995	1.862.214	2.059.540	2.270.678	2.496.371	2.737.395	2.994.567	<b>1.566.250</b>

### 3.2.2.4 Conclusiones sobre financiación de inversiones reales 2012-2027

A continuación se realiza una síntesis de los resultados obtenidos de las estimaciones realizadas para el período 2012-2027:

	Media del Período (2012-2027)
Inversiones Reales en terrenos, infraestructuras, edificios, construcciones	<b>2.078.046</b>
Inversiones en maquinaria, enseres, mobiliario y equipos	132.531
Transferencias de capital	405.406
Ahorro neto presupuestarios	1.566.250
Transferencias de capital + Ahorro Neto / Inversiones reales	<b>88%</b>

Por tanto se concluye que a través de las transferencias de capital y el ahorro neto presupuestario el Ayuntamiento de Teror financiaría el 88% de las inversiones reales previstas para el período 2012-2027. Para que estas partidas financiaran el 100% de las inversiones reales propias de un plan, la cifra de inversiones reales durante el período 2012-2027 deberá reducirse de los 2.078.046€ a 1.828.681 € y en el caso de ser superior las fuentes de financiación procederían de ingresos patrimoniales por aprovechamientos urbanísticos, de transacciones con el patrimonio público de suelo o a través de endeudamiento.

### 3.2.3 Ingresos patrimoniales por aprovechamientos urbanísticos

Anteriormente se apuntó que, aunque durante el período 2006-2011 la principal partida de ingresos patrimoniales procedía de los dividendos y del canon de la empresa Aguas de Teror, S.A., no hay que olvidar que el ingreso patrimonial procedente del aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento (10% de UAL de ámbitos y sectores), supone una fuente de ingresos idónea para la ocupación directa de sistemas generales a obtener por expropiación.

Los aprovechamientos urbanísticos constituyen otra de las fuentes de financiación municipal y se obtienen de la cesión en superficie de suelo o, en su caso, monetaria, del 10% de aprovechamiento de los sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

A continuación se realiza una estimación de la valoración del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la entidad local en concepto de cesión

SUNCU		UAL	Zona de Valor	Valor	Valor UAL total	Valor 10% UAL
SUNCU-1	LOS LLANOS I	43.583	R45	190	8.280.713	828.071
	LOS LLANOS II					
	HOYA BURGALÉS					
	LOS SEQUEROS					
SUNCU-2	BUENAVISTA	10.617	R45	190	2.017.261	201.726
SUNCU-3	EL HOYO	4.579	R45	190	870.081	87.008
SUNCU-4	SAN CAYETANO	5.691	R38	355	2.020.426	202.043
SUNCU-5	CASTAÑERO	12.803	R29/R45	308	3.937.730	393.773
	BORBULLÓN					
SUNCU-6	EL HORNILLO	4.188	R50	115,50	483.767	48.377
SUNCU-7	LO BLANCO I- EL DRAGO	5.157	R35	460	2.372.008	237.201
SUNCU-8	LO BLANCO II	6.011	R43	230	1.382.539	138.254
SUNCU-9	EL PALMAR I- LOS LAURELES	19.778	R43	230	4.548.980	454.898
	EL PALMAR II- LAS SUERTES					
SUNCU-10	SAGRADO CORAZÓN I	16.060	R52	90	1.445.377	144.538
	SAGRADO CORAZÓN II					
						2.735.888 €

SUS		UAL	Zona de Valor	Valor	Valor UAL total	Valor 10% UAL
SUS-1	El Castaño	35.128	PR45A	190	6.674.290	667.429
SUS-2	Basayeta I	19.098	PR45	190	3.628.557	362.856
SUS-3	Basayeta II	26.119	PR45	190	4.962.544	496.254
SUS-4	Capellanía	57.023	PR38	355	20.242.994	2.024.299
SUS-5	Llanos de Arévalo	38.832	PR33	540	20.969.188	2.096.919
SUS-6	Vuelta de La Palma	28.556	PR45	190	5.425.601	542.560
						6.190.318 €

Atendiendo al desarrollo de la urbanización, el aprovechamiento urbanístico se estima que se podría empezar a obtener a partir del tercer año, considerando en primer lugar los correspondientes a los sectores y ámbitos con el sistema de ejecución pública por cooperación; y en el resto de los años el correspondiente a los que se ha establecido un sistema de ejecución privada, por ello los aprovechamientos se han distribuido según el siguiente cuadro:

Añualidad	Aprov. Urbanísticos €
AÑO 1	
AÑO 2	
AÑO 3	1.945.593
AÑO 4	1.945.593
AÑO 5	1.678.340
AÑO 6	1.678.340
AÑO 7	1.678.340
AÑO 8	
AÑO 9	
AÑO 10	
AÑO 11	
AÑO 12	
AÑO 13	
AÑO 14	
AÑO 15	
	<b>8.926.206</b>

### 3.2.4 Ingresos por la enajenación de inversiones reales

Anteriormente se apuntó, que a pesar de que durante el período analizado las transacciones de patrimonio público de suelo habían sido poco significativas; se debe recordar que la enajenación de inversiones reales que componen el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de Teror, es otra posible fuente de financiación de las actuaciones programas por este PGO Supletorio. Atendiendo al artículo 76 “Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo” del TR-LOTENC éste se puede destinar a los siguientes fines:

- a. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública
- b. Conservación o mejora del medio ambiente

- c. Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de bienestar social
- d. Conservación y ampliación de dichos patrimonios
- e. A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinados a sistemas generales.”

Actualmente no se cuenta con la valoración del patrimonio público municipal, debido a que el del Ayuntamiento de Teror se encuentra en este momento en fase de actualización y valoración; pero a pesar de esa circunstancia no se debe olvidar su potencialidad como fuente de financiación. Este patrimonio público complementaría la diferencia de financiación de las inversiones reales, que como se apunto en el apartado de conclusiones de financiación, se financian en un 90% con las transferencias de capital y el ahorro neto presupuestario.

### **3.2.5 Capacidad inversora municipal**

En el apartado anterior se demuestra que si el Ayuntamiento de Teror invierte como media en inversiones reales la cantidad de 1.828.681 €, éstas inversiones podrán ser financiadas a través de las transferencias de capital, ahorro neto y patrimonio público de suelo. A su vez los aprovechamientos urbanísticos servirán de fuente complementaria para la financiación de inversiones reales.

### **3.2.6 Financiación por otras administraciones**

Por lo que respecta a la financiación de los otros agentes financiadores de las actuaciones que conforman el PGO Supletorio, se realiza una aproximación a las perspectivas financieras unas veces a través de sus presupuestos y otras a través del análisis de sus competencias.

## **4. CUADROS DE PROGRAMACIÓN, VALORACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN**

El detalle de las actuaciones, la evaluación económica de los costes de la ejecución pública del Plan General y la asignación del agente financiador, se organiza y sistematiza en los cuadros que se incorporan a continuación. La información de las actuaciones propuestas en el PGO supletorio se presenta a través de las siguientes tablas:

- Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural
- Sistemas generales incluidos y obtenidos
- Sistemas generales por expropiación

Se incluye en tablas aparte la información de las actuaciones en infraestructuras y medidas correctoras ambientales.

**4.1 CUADROS DE VALORACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN DEL PGO- SUPLETORIO**
**4.1.1 Sistemas locales en suelo rústico de asentamiento rural**
**Huertas del Palmar**

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
		Código	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión				Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
					Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)		€	Ayuntamiento	Otras Administraciones	Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	€		Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados	€		
SRAR-2	EL ESCOBONAL	Dso-2*	SOCIAL	913	Expropiación	Urbanizado-AR	913	100	91.300	91.300	Ayuntamiento (100%)			488	445.544	445.544	Ayuntamiento (100%)			536.844
		ELpl-2.1*	ESPACIO LIBRE	665	Expropiación	Urbanizado-AR	665	107	70.823	70.823	Ayuntamiento (100%)			73	48.678	48.678	Ayuntamiento (100%)			119.501
		ELpl-2.2*	ESPACIO LIBRE	505	Expropiación	Urbanizado-AR	505	100	50.500	50.500	Ayuntamiento (100%)			73	36.966	36.966	Ayuntamiento (100%)			87.466
		ELpa-2.1*	ESPACIO LIBRE	1.428	Expropiación	Urbanizado-AR	1.428	107	152.082	152.082	Ayuntamiento (100%)			73	104.530	104.530	Ayuntamiento (100%)			256.612
		ELpa-2.2*	ESPACIO LIBRE	900	Expropiación	Urbanizado-AR	900	107	95.850	95.850	Ayuntamiento (100%)			73	65.880	65.880	Ayuntamiento (100%)			161.730
SRAR-4	EL LOMO	ELpl-4.1*	ESPACIO LIBRE	1.675	Expropiación	Urbanizado-AR	1.675	100	167.500	167.500	Ayuntamiento (100%)			73	122.610	122.610	Ayuntamiento (100%)			290.110
		ELpl-4.2*	ESPACIO LIBRE	643	Expropiación	Urbanizado-AR	643	100	64.300	64.300	Ayuntamiento (100%)			73	47.068	47.068	Ayuntamiento (100%)			111.368
SRAR-5	BCO. DEL PINO	ELpl-5.1*	ESPACIO LIBRE	812	Expropiación	Urbanizado-AR	812	107	86.478	86.478	Ayuntamiento (100%)			73	59.438	59.438	Ayuntamiento (100%)			145.916
SRAR-6	MASAPÉS	ELpl-6*	ESPACIO LIBRE	1.367	Expropiación	Urbanizado-AR	1.367	107	145.586	145.586	Ayuntamiento (100%)			73	100.064	100.064	Ayuntamiento (100%)			245.650
SRAR-7	EL TARTAGUILLO	ELpl-7*	ESPACIO LIBRE	450	Expropiación	Urbanizado-AR	450	100	45.027	45.027	Ayuntamiento (100%)			43	19.227	15.759	Ayuntamiento (100%)			64.254
SRAR-8	EL BARRANQUILLO	ELpl-8*	ESPACIO LIBRE	903	Expropiación	Urbanizado-AR	903	100	90.300	90.300	Ayuntamiento (100%)			73	66.100	66.100	Ayuntamiento (100%)			156.400
SRAR-10	LAS PAREDES	ELpa-10*	ESPACIO LIBRE	5.985	Expropiación	Urbanizado-AR	5.985	107	637.403	637.403	Ayuntamiento (100%)			73	438.102	438.102	Ayuntamiento (100%)			1.075.505
SRAR-11	CUEVA GACHA	ELpl-11*	ESPACIO LIBRE	186	Expropiación	Urbanizado-AR	186	107	19.809	19.809	Ayuntamiento (100%)			73	13.615	13.615	Ayuntamiento (100%)			33.424
SRAR-13	LAS TRES ACEQUIAS	ELpl-13*	ESPACIO LIBRE	285	Expropiación	Urbanizado-AR	285	107	30.353	30.353	Ayuntamiento (100%)			73	20.862	20.862	Ayuntamiento (100%)			51.215
		ELpa-13*	ESPACIO LIBRE	1.778	Expropiación	Urbanizado-AR	1.778	107	189.357	189.357	Ayuntamiento (100%)			73	130.150	130.150	Ayuntamiento (100%)			319.507
SRAR-14	CNO. DEL EMPEDRADO	ELpl-14*	ESPACIO LIBRE	562	Expropiación	Urbanizado-AR	562	107	59.853	59.853	Ayuntamiento (100%)			73	41.138	41.138	Ayuntamiento (100%)			100.991

### Mirafior

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste Suelo (€)	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste Ejecución (€)	Ejecución				COSTE TOTAL (€)
					Obtención	Situación Básica del Suelo	Superficie Expropiar	Valor Suelo (€/m²s)		Agente Inversor y % Inversión		Coste Ejecución (€/m²s)	Agente Inversor y % Inversión							
		Código	Uso	Superficie (m²s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones	Ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados					
SRAR-15	LOMO COBO	ELpl-15*	ESPACIO LIBRE	776	Expropiación	Urbanizado-AR	776	91	70.888	70.888	Ayuntamiento (100%)		73	56.803	56.803	Ayuntamiento (100%)			127.691	
SRAR-16	MIRAFLOR	ELpl-16.1*	ESPACIO LIBRE	360	Expropiación	Urbanizado-AR	360	100	36.000	36.000	Ayuntamiento (100%)		73	26.352	26.352	Ayuntamiento (100%)			62.352	
		ELpl-16.2*	ESPACIO LIBRE	616	Expropiación	Urbanizado-AR	616	107	65.604	65.604	Ayuntamiento (100%)		73	45.091	45.091	Ayuntamiento (100%)			110.695	
SRAR-17	LAS POZAS	ELpl-17.1*	ESPACIO LIBRE	174	Expropiación	Urbanizado-AR	174	100	17.400	17.400	Ayuntamiento (100%)		43	7.430	7.430	Ayuntamiento (100%)			24.830	
		ELpl-17.2*	ESPACIO LIBRE	198	Expropiación	Urbanizado-AR	198	100	19.800	19.800	Ayuntamiento (100%)		73	14.494	14.494	Ayuntamiento (100%)			34.294	
		ELpa-17*	ESPACIO LIBRE	974	Expropiación	Urbanizado-AR	974	100	97.400	97.400	Ayuntamiento (100%)		73	71.297	71.297	Ayuntamiento (100%)			168.697	
SRAR-18	EL ROQUE	ELpl-18.1*	ESPACIO LIBRE	216	Expropiación	Urbanizado-AR	216	100	21.600	21.600	Ayuntamiento (100%)		73	15.811	15.811	Ayuntamiento (100%)			37.411	
		ELpl-18.2*	ESPACIO LIBRE	395	Expropiación	Urbanizado-AR	395	100	39.500	39.500	Ayuntamiento (100%)		73	28.914	28.914	Ayuntamiento (100%)			68.414	
SRAR-19	MUJICA	ELpl-19*	ESPACIO LIBRE	330	Expropiación	Urbanizado-AR	330	100	33.000	33.000	Ayuntamiento (100%)		73	24.156	24.156	Ayuntamiento (100%)			57.156	

### Lo Blanco

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste Suelo (€)	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste Ejecución (€)	Ejecución				COSTE TOTAL (€)
					Obtención	Situación Básica del Suelo	Superficie Expropiar	Valor Suelo (€/m²s)		Agente Inversor y % Inversión		Coste Ejecución (€/m²s)	Agente Inversor y % Inversión							
		Código	Uso	Superficie (m²s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones	Ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados					
SRAR-20	EL PASO I	ELpl-20*	ESPACIO LIBRE	132	Expropiación	Urbanizado-AR	132	107	14.044	14.044	Ayuntamiento (100%)		73	9.653	9.653	Ayuntamiento (100%)			23.697	
SRAR-21	EL PASO II	ELpl-21.1*	ESPACIO LIBRE	210	Expropiación	Urbanizado-AR	210	107	22.365	22.365	Ayuntamiento (100%)		73	15.372	15.372	Ayuntamiento (100%)			37.737	
		ELpl-21.2*	ESPACIO LIBRE	103	Expropiación	Urbanizado-AR	103	107	10.970	10.970	Ayuntamiento (100%)		73	7.540	7.540	Ayuntamiento (100%)			18.509	
		ELpl-21.3*	ESPACIO LIBRE	225	Expropiación	Urbanizado-AR	225	107	23.941	23.941	Ayuntamiento (100%)		73	16.455	16.455	Ayuntamiento (100%)			40.397	
		ELpa-21*	ESPACIO LIBRE	747	Expropiación	Urbanizado-AR	747	107	79.556	79.556	Ayuntamiento (100%)		73	54.680	54.680	Ayuntamiento (100%)			134.236	
SRAR-22	EL DRAGO	ELpl-22.1*	ESPACIO LIBRE	125	Expropiación	Urbanizado-AR	125	107	13.313	13.313	Ayuntamiento (100%)		73	9.150	9.150	Ayuntamiento (100%)			22.463	
		ELpl-22.2*	ESPACIO LIBRE	274	Expropiación	Urbanizado-AR	274	107	29.181	29.181	Ayuntamiento (100%)		73	20.057	20.057	Ayuntamiento (100%)			49.238	

### El Hornillo

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
					Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión			TOTAL		
		Código	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones		Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados		(€)		
SRAR-23	CAMINO DE LOS ORABALES	ELpl-23*	ESPACIO LIBRE	388	Expropiación	Urbanizado-AR	388	100	38.800	38.800	Ayuntamiento (100%)			73	28.402	28.402	Ayuntamiento (100%)			67.202
SRAR-24	EL LAURELAR I	ELpl-24.1*	ESPACIO LIBRE	379	Expropiación	Urbanizado-AR	379	91	34.622	34.622	Ayuntamiento (100%)			73	27.743	27.743	Ayuntamiento (100%)			62.364

### Teror

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
					Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión			TOTAL		
		Código	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones		Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados		(€)		
SRAR-25	CUESTA DE LOS ESTANQUES	ELpl-25.1*	ESPACIO LIBRE	160	Expropiación	Urbanizado-AR	160	107	17.040	17.040	Ayuntamiento (100%)			73	11.712	11.712	Ayuntamiento (100%)			28.752
		ELpl-25.2*	ESPACIO LIBRE	320	Expropiación	Urbanizado-AR	320	107	34.080	34.080	Ayuntamiento (100%)			73	23.424	23.424	Ayuntamiento (100%)			57.504
		ELaj-25*	ESPACIO LIBRE	88	Expropiación	Urbanizado-AR	88	107	9.372	9.372	Ayuntamiento (100%)			43	3.758	3.758	Ayuntamiento (100%)			13.130

### El Álamo

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
					Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión			TOTAL		
		Código	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones		Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados		(€)		
SRAR-27	LA UMBRÍA I	ELpl-27*	ESPACIO LIBRE	506	Expropiación	Urbanizado-AR	506	100	50.600	50.600	Ayuntamiento (100%)			73	37.039	37.039	Ayuntamiento (100%)			87.639
SRAR-28	LA UMBRÍA II	ELpa-28*	ESPACIO LIBRE	187	Expropiación	Urbanizado-AR	187	100	18.700	18.700	Ayuntamiento (100%)			73	13.688	13.688	Ayuntamiento (100%)			32.388

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
					Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión			TOTAL		
		Código	Uso	Superficie (m²s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones	Ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados	(€)				
SRAR-29	EL PEDREGAL	ELpl-29*	ESPACIO LIBRE	506	Expropiación	Urbanizado-AR	506	107	53.889	53.889	Ayuntamiento (100%)		73	37.039	37.039	Ayuntamiento (100%)			90.928	
SRAR-31	MONTEVERDE	ELpl-31.1*	ESPACIO LIBRE	519	Expropiación	Urbanizado-AR	519	107	55.274	55.274	Ayuntamiento (100%)		73	37.991	37.991	Ayuntamiento (100%)			93.264	
		ELpl-31.2*	ESPACIO LIBRE	441	Expropiación	Urbanizado-AR	441	100	44.131	44.131	Ayuntamiento (100%)		73	32.304	32.304	Ayuntamiento (100%)			76.435	
SRAR-33	EL ÁLAMO	Ded-33*	EDUCATIVO	1.177	Expropiación	Urbanizado-AR	1.177	100	117.700	117.700	Ayuntamiento (100%)		664	781.151			781.151	Gobierno de Canarias (100%)	898.851	
		ELpl-33.1*	ESPACIO LIBRE	514	Expropiación	Urbanizado-AR	514	100	51.400	51.400	Ayuntamiento (100%)		73	37.625	37.625	Ayuntamiento (100%)			89.025	
		ELpl-33.2*	ESPACIO LIBRE	406	Expropiación	Urbanizado-AR	406	100	40.600	40.600	Ayuntamiento (100%)		73	29.719	29.719	Ayuntamiento (100%)			70.319	
		ELpa-33.1*	ESPACIO LIBRE	1.018	Expropiación	Urbanizado-AR	1.018	100	101.800	101.800	Ayuntamiento (100%)		73	74.518	74.518	Ayuntamiento (100%)			176.318	
		ELpa-33.2*	ESPACIO LIBRE	819	Expropiación	Urbanizado-AR	819	100	81.900	81.900	Ayuntamiento (100%)		73	59.951	59.951	Ayuntamiento (100%)			141.851	
		VAR-33	VIARIO PEATONAL	133	Expropiación	Urbanizado-AR	133	100	13.300	13.300	Ayuntamiento (100%)		140	18.660	18.660	Ayuntamiento (100%)			31.960	
SRAR-34	EL QUEBRADERO	ELpa-34*	ESPACIO LIBRE	382	Expropiación	Urbanizado-AR	382	90	34.364	34.364	Ayuntamiento (100%)		73	27.949	27.949	Ayuntamiento (100%)			62.313	

### Espartero

Asentamiento Rural		Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
					Obtención	Situación Básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión			TOTAL		
		Código	Uso	Superficie (m²s)	Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones	Ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones / Privados	(€)				
SRAR-36	EL FARO	ELpl-36*	ESPACIO LIBRE	511	Expropiación	Urbanizado-AR	511	91	46.695	46.695	Ayuntamiento (100%)		73	37.418	37.418	Ayuntamiento (100%)			84.113	

**Arbejales**

Asentamiento rural		Actuación			Datos suelo				Coste	Adquisición suelo				Datos ejecución	Coste	Ejecución				COSTE TOTAL (€)
					Obtención	Situación básica del	Superficie	Valor Suelo	suelo	Agente inversor y % Inversión				Coste	ejecución	Agente Inversor y % Inversión				
		suelo	suelo	expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras administraciones			ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras administraciones / Privados						
SRAR-37	LOS CORRALES	ELpa-37*	ESPACIO LIBRE	853	Expropiación	Urbanizado-AR	853	90	76.770	76.770	Ayuntamiento (100%)			73	62.440	62.440	Ayuntamiento (100%)			139.210
SRAR-38	LA ASOMADILLA	ELpl-38*	ESPACIO LIBRE	357	Expropiación	Urbanizado-AR	357	91	32.612	32.612	Ayuntamiento (100%)			73	26.132	26.132	Ayuntamiento (100%)			58.744
SRAR-41	LOMONTERO	ELpl-41,1*	ESPACIO LIBRE	167	Expropiación	Urbanizado-AR	167	90	15.030	15.030	Ayuntamiento (100%)			73	12.224	12.224	Ayuntamiento (100%)			27.254
		ELpl-41.2*	ESPACIO LIBRE	359	Expropiación	Urbanizado-AR	359	91	32.830	32.830	Ayuntamiento (100%)			73	26.307	26.307	Ayuntamiento (100%)			59.138
SRAR-42	LA CUESTILLA	ELpl-42*	ESPACIO LIBRE	310	Expropiación	Urbanizado-AR	310	91	28.319	28.319	Ayuntamiento (100%)			73	22.692	22.692	Ayuntamiento (100%)			51.011
SRAR-43	LA HOYA	ELpl-43.1*	ESPACIO LIBRE	244	Expropiación	Urbanizado-AR	244	91	22.289	22.289	Ayuntamiento (100%)			73	17.861	17.861	Ayuntamiento (100%)			40.150
		ELpl-43.2*	ESPACIO LIBRE	114	Expropiación	Urbanizado-AR	114	91	10.414	10.414	Ayuntamiento (100%)			73	8.345	8.345	Ayuntamiento (100%)			18.759
SRAR-44	LOMITO DE OLEGARIO	ELpl-44*	ESPACIO LIBRE	273	Expropiación	Urbanizado-AR	273	91	24.939	24.939	Ayuntamiento (100%)			73	19.984	19.984	Ayuntamiento (100%)			44.922
SRAR-45	EL CORREDOR	ELpl-45*	ESPACIO LIBRE	272	Expropiación	Urbanizado-AR	272	91	24.847	24.847	Ayuntamiento (100%)			73	19.910	19.910	Ayuntamiento (100%)			44.758

**San Isidro**

Asentamiento rural		Actuación			Datos suelo				Coste	Adquisición suelo				Datos ejecución	Coste	Ejecución				COSTE TOTAL (€)
					Obtención	Situación básica del	Superficie	Valor Suelo	Suelo	Agente inversor y % Inversión				Coste	ejecución	Agente Inversor y % Inversión				
		suelo	suelo	expropiar	(€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras administraciones			ejecución (€/m²s)	(€)	Ayuntamiento	Otras administraciones / Privados						
SRAR-49	SAN ISIDRO	ELpl-49*	ESPACIO LIBRE	730	Expropiación	Urbanizado-AR	730	90	65.700	65.700	Ayuntamiento (100%)			73	53.436	53.436	Ayuntamiento (100%)			119.136
		ELpa-49*	ESPACIO LIBRE	1.615	Expropiación	Urbanizado-AR	1.615	90	145.350	145.350	Ayuntamiento (100%)			73	118.218	118.218	Ayuntamiento (100%)			263.568

**4.1.2 Sistemas generales incluidos y adscritos.**
**Teror**

Actuación			Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
Identificación	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento		Otras Administraciones		(€)
SGsp-6.4 (P)	PARQUE MÓVIL- TALLERES MUNICIPALES	2.995	146	438.468	438.468	Ayuntamiento (100%)			438.468
SGed-6.3 (P)	EDUCATIVO BASAYETA	6.013	664	3.990.708			3.990.708	Gobierno de Canarias (100%)	3.990.708
SGsa-6.1 (P)	NUEVO CENTRO DE SALUD DE TEROR- CAPELLANÍA DEL HOYO	6.093	667	4.066.103			4.066.103	Gobierno de Canarias (100%)	4.066.103
SGELpl-6.3 (P)	E.L. BASAYETA (plaza con aparcamiento subterráneo)	10.021	61	611.281	122.256	Ayuntamiento (20%)	489.025	Concesión Administrativa (80%)	611.281
SGELpl-6.4 (P)	E.L. CAPELLANÍA DEL HOYO (plaza con aparcamiento subterráneo)	12.540	61	764.940	152.988	Ayuntamiento (20%)	611.952	Concesión Administrativa (80%)	764.940

**Los Llanos de Arévalo**

Actuación			Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
			Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
Identificación	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento		Otras Administraciones		(€)
SGrc-5 (P)	AREA RECREATIVA LLANOS ARÉVALO	19.341	61	1.179.801	589.901	Ayuntamiento (50%)	589.901	Otras administraciones (50%)	1.179.801

\* Adscrito SUS-5 Llanos de Arévalo

**4.1.3 Sistemas generales por expropiación**

Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
Identificación	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Obtención	Situación Básica del	Superficie a	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión				Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
			Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento		Otras Administraciones		Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento		Otras Administraciones		(€)
SGELpa-6.4(P)	PARQUE AGROAMBIENTAL	37.042	Expropiación	Rural	34.933	22,5	785.993	785.993	Ayuntamiento (100%)			61	2.259.562	1.129.781	Ayuntamiento (50%)	1.129.781	Otras administraciones (50%)	3.806.904
				Urbanizado	2.109	361€	761.349	761.349	Ayuntamiento (100%)									
SGELpa-6.1(P)	AMPLICACIÓN PARQUE JOSÉ	13.895	Expropiación	Rural	13.895	22,5	312.638	312.638	Ayuntamiento (100%)			61	847.595	847.595	Ayuntamiento (100%)			1.160.233

HERNÁNDEZ																		
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**SISTEMA GENERAL VIARIO.**

Actuación			Datos Suelo				Coste	Adquisición Suelo				Datos Ejecución	Coste	Ejecución				COSTE
Identificación	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Obtención	Situación Básica del	Superficie a	Valor Suelo	Suelo	Agente Inversor y % Inversión				Coste	Ejecución	Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
			Suelo	Suelo	Expropiar	(€/m <sup>2</sup> s)	(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones			Ejecución (€/m <sup>2</sup> s)		(€)	Ayuntamiento	Otras Administraciones		
SGV-8-A	Nuevo acceso El Palmar	5.762	Expropiación	Rural	5.762	15	86.430	86.430	Ayuntamiento (100%)			135	780.290	780.290	Ayuntamiento (100%)			866.720
SGV-12	Viario El Álamo-Monte Verde	8.885	Expropiación	Rural	8.885	15	133.275	133.275	Ayuntamiento (100%)			135	1.203.207	1.203.207	Ayuntamiento (100%)			1.336.482
SGV-14	Variante Basayeta	10.305	Expropiación	Rural	3.313	22,5	74.543	74.543	Ayuntamiento (100%)			135	1.395.503	1.395.503	Ayuntamiento (100%)			1.740.158
				Urbanizado	367	736	270.112	270.112	Ayuntamiento (100%)									
SGV-15	Viario El Hoyo	4.023	Expropiación/ Propiedad Municipal	Urbanizado	895	736	658.720	658.720	Ayuntamiento (100%)			135	544.795	544.795	Ayuntamiento (100%)			1.236.972
				Rural	1.487	22,5	33.458	33.458	Ayuntamiento (100%)									

**4.2 MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES**

La ejecución de las medidas correctoras correspondientes a las obras de urbanización de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable corresponde a los particulares por tanto la inversión para su ejecución no corresponde a las administraciones.

Actuación		Ejecución				COSTE
		Agente Inversor y % Inversión				TOTAL
		Ayuntamiento		Otras Administraciones / Privados		(€)
Plan Insular de Gran Canaria	Actuaciones ambientales Teror			*	Cabildo de Gran Canaria (100%)	
	Actuaciones ambientales El Palmar			*	Cabildo de Gran Canaria (100%)	
	Actuaciones ambientales Mirafior			*	Cabildo de Gran Canaria (100%)	

\* Actuaciones a valorar económicamente por el responsable de ejecución (Cabildo de Gran Canaria) en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria

### 4.3 INFRAESTRUCTURAS.

#### Nuevas infraestructuras previstas en PGO supletorio

Actuación	Datos Suelo			Expropiación		Ejecución			COSTE TOTAL (€)
	Superficie Expropiar	Valor Suelo (m²s)	Coste Suelo (€)	Agente Inversor y % Inversión		Agente Inversor y % Inversión			
Identificación	4.978	15,00	74.670,00	74.670,00	Ayuntamiento	Ayuntamiento		Otras Administraciones	924.670,00
Partida Alzada EDAR Barranco del Pino y colectores									
				74.670,00				850.000	924.670,00

#### 4.4 INDEMNIZACIONES POR ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO

El Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009, acordó, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, una serie de medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación.

Entre estas medidas y en relación a las indemnizaciones por alteración de los instrumentos de ordenación, establece que la memoria de dichos instrumentos deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

Tal como se expone en la memoria de ordenación del PGO supletorio de Teror, de las alteraciones efectuadas en la clasificación de suelo, se consideran que pudieran generar derechos indemnizatorios aquellas que impiden a los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado delimitados en la adaptación básica de las Normas Subsidiarias el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de urbanización.

Como resultado del análisis efectuado, se deduce que, desde la entrada en vigor de la adaptación básica de las Normas Subsidiarias del municipio de Teror, a efectos de poder instar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, con la tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial de ordenación, ha finalizado el plazo estipulado en el fichero de ámbitos urbanísticos de la adaptación básica de las NNSS de Teror al TR LOTENC y también ha finalizado el plazo establecido para presentar los instrumentos de gestión urbanística de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados.

Por tanto no procede valorar indemnizaciones por alteración de planeamiento conforme al artículo 35 del TR LS.

#### 5. RESUMEN DE LAS INVERSIONES

El siguiente cuadro expone el resumen de las inversiones por tipología y agentes financiadores, correspondientes a las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio de Teror.

	Ayuntamiento	Otros agentes financiadores	Total
SL SRAR	7.024.160	781.151	7.805.311
SG INCLUIDOS/ ADSCRITO	1.303.613	9.747.688	11.051.300
SG EXPROPIAR	9.017.687	1.129.781	10.147.468
INFRAESTRUCTURAS	74.670	850.000	924.670
<b>TOTAL PGOS</b>	<b>17.420.129</b>	<b>12.508.620</b>	<b>29.928.749</b>

La inversión que le corresponde al Ayuntamiento de Teror, en concepto de expropiaciones y ejecución de las actuaciones previstas en el PGO supletorio asciende a 17.420.129 €.

A continuación se diferencian los costes de expropiación y de ejecución estimados de las distintos tipos de actuaciones que le corresponde al Ayuntamiento.

INVERSIONES AYUNTAMIENTO	Expropiación	Ejecución	Total
SL SUCU	0	0	0
SL SUNCU	0	0	0
SL SRAR	3.914.446	3.109.714	7.024.160
SG INCLUIDOS/ ADSCRITOS	0	1.303.613	1.303.613
SG EXPROPIAR	3.116.516	5.901.171	9.017.687
INFRAESTRUCTURAS	74.670	0	74.670
<b>TOTAL PGOS</b>	<b>7.105.632</b>	<b>10.314.497</b>	<b>17.420.129</b>

El coste de expropiación asciende a 7.105.632 € y tendría que ser desembolsado casi en su totalidad en el primer quinquenio del Plan General. Suponiendo que se desembolse en su totalidad en los primeros seis años, la inversión correspondiente a coste de expropiación en los primeros seis años (periodo 2013-2018) sería de 1.184.272 € anuales.

La inversión correspondiente a costes de ejecución asciende a 10.314.497 € en el período (2018-2027). La inversión correspondiente a coste de ejecución en un periodo de 10 años sería de 1.031.450 € anuales.

En la siguiente tabla se muestran los costes anuales y totales para los citados períodos.

Anualidad	Inversión	
	Expropiaciones	Ejecución
AÑO 1	1.184.272	
AÑO 2	1.184.272	
AÑO 3	1.184.272	
AÑO 4	1.184.272	
AÑO 5	1.184.272	
AÑO 6	1.184.272	1.031.450
AÑO 7		1.031.450
AÑO 8		1.031.450
AÑO 9		1.031.450
AÑO 10		1.031.450
AÑO 11		1.031.450
AÑO 12		1.031.450
AÑO 13		1.031.450
AÑO 14		1.031.450
AÑO 15		1.031.450
<b>TOTAL</b>	<b>7.105.632</b>	<b>10.314.497</b>

En el siguiente cuadro se expone el resumen de las inversiones por tipología y agentes financiadores, correspondientes a las actuaciones previstas en el PGO supletorio y las previstas en la adaptación básica de las NNSS pendientes de ejecutar.

		AYUNTAMIENTO	OTROS	TOTAL
SL SUCU	exp	5.819.328	0	5.819.328
	ejec	2.250.332	1.650.103	3.900.434
SL SUNCU	exp	0	0	0
	ejec	537.197	0	537.197
SL SRAR	exp	4.298.313	0	4.298.313
	ejec	3.765.586	781.151	4.546.738
SG INCLUIDOS/ ADSCRITOS/ OBTENIDOS	exp	0	0	0
	ejec	3.966.852	14.785.518	18.752.370
SG EXPROPIAR	exp	3.198.083	6.658.284	9.856.367
	ejec	6.574.750	3.627.467	10.202.217
INFRAESTRUCTURAS	exp	74.670	0	74.670
	ejec	1.450.000	8.989.340	10.439.340
INDEMNIZACIONES		140.419		140.419
<b>TOTAL PGO SUPLETORIO + ADAPTACIÓN BÁSICA NNSS</b>		<b>32.075.530</b>	<b>36.491.863</b>	<b>68.567.393</b>

## 6. VIABILIDAD ECONÓMICA – FINANCIERA

En el apartado de capacidad de inversión municipal se concluyó que, el Ayuntamiento de Teror puede financiar a través de las transferencias de capital, el ahorro neto y el patrimonio público de suelo un volumen de 1.828.681 € anuales; a su vez se ha calculado un ingreso de 8.926.206 € procedentes de aprovechamientos urbanísticos.

El volumen de inversiones previstas por el PGO planeamiento supletorio correspondientes al Ayuntamiento es de 17.420.129 €, correspondiendo 7.105.632 € a costes de expropiación y 10.314.497 € a costes de ejecución.

En la siguiente tabla se presentan de forma anual la capacidad de inversión municipal y las inversiones previstas por el PGO supletorio para un período de quince años:

Anualidad	Inversión		Capacidad de inversión municipal		Viabilidad €
	Expropiaciones €	Ejecución + Indemnizaciones €	Aprov. Urbanísticos €	Capacidad Financiera €	
AÑO 1	1.184.272			1.828.681	644.409
AÑO 2	1.184.272			1.828.681	644.409
AÑO 3	1.184.272		1.945.593	1.828.681	2.590.001
AÑO 4	1.184.272		1.945.593	1.828.681	2.590.001
AÑO 5	1.184.272		1.678.340	1.828.681	2.322.749
AÑO 6	1.184.272	1.031.450	1.678.340	1.828.681	1.291.299
AÑO 7		1.031.450	1.678.340	1.828.681	2.475.571
AÑO 8		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 9		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 10		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 11		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 12		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 13		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 14		1.031.450		1.828.681	797.231
AÑO 15		1.031.450		1.828.681	797.231
	7.105.632	10.314.497	8.926.206	27.430.208	18.936.284

Atendiendo a la tabla anterior, se demuestra que las inversiones previstas por el PGO supletorio no superan la capacidad de inversión municipal, destacando el saldo positivo restante de 18.936.284 €, el cual podrá ser invertido en las actuaciones previstas en la adaptación básica de las NNSS que están pendientes de obtener y ejecutar, las cuales se han valorado en 14.655.401 €.

Teniendo en cuenta las actuaciones previstas en la adaptación básica pendientes de ejecutar, el volumen de inversiones correspondientes al Ayuntamiento, considerando las actuaciones previstas en la adaptación básica y en el PGO supletorio, asciende a la cantidad total de 32.075.530 €, correspondiendo 13.390.395 € a costes de expropiación y 18.685.135 € a costes de ejecución e indemnizaciones.

A continuación se presentan de forma anual la capacidad de inversión municipal para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, previendo una inversión por expropiaciones de las actuaciones previstas en la adaptación básica en los 4 primeros años, y una inversión por expropiaciones de las actuaciones previstas en el PGO supletorio a partir del tercer año.

Anualidad	Capacidad de inversión municipal		Inversión		Inversión
	Capacidad Financiera €	Aprov. Urbanísticos €	Expropiaciones €	Saldo restante para Ejecución + Indemnizaciones	Ejecución + Indemnizaciones
AÑO 1	1.828.681		1.589.858	27.796	238.822
AÑO 2	1.828.681		1.589.858	27.796	238.822
AÑO 3	1.828.681	1.945.593	3.347.599	215.648	426.675
AÑO 4	1.828.681	1.945.593	3.347.599	215.648	426.675
AÑO 5	1.828.681	1.678.340	1.757.740	1.749.280	1.749.280
AÑO 6	1.828.681	1.678.340	1.757.740	1.749.280	1.749.280
AÑO 7	1.828.681	1.678.340		3.507.021	3.507.021
AÑO 8	1.828.681			1.828.681	1.828.681
AÑO 9	1.828.681			1.828.681	1.828.681
AÑO 10	1.828.681			1.828.681	1.828.681
AÑO 11	1.828.681			1.828.681	1.828.681
AÑO 12	1.828.681			1.828.681	1.828.681
AÑO 13	1.828.681			1.828.681	1.205.158
AÑO 14	1.828.681			1.828.681	
AÑO 15	1.828.681			1.828.681	
	27.430.208	8.926.206	13.390.395		18.685.135

**En consecuencia, se concluye la viabilidad económica-financiera del PGO de Teror supletorio, en los términos anteriormente expuestos**

## **7. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE SECTORES Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Para la estimación de la viabilidad económica, se procede inicialmente, en el Estudio Económico Financiero, a realizar la valoración económica del desarrollo de la urbanización y posteriormente se procede a demostrar la viabilidad económica.

El Estudio Económico presenta la evaluación de los gastos de ejecución y gestión que se han de producir para el desarrollo de la urbanización prevista. Tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo. A efectos de la valoración económica, las reservas de suelo previstas en el artículo 36 del TRLOTENC se consideran la totalidad del suelo destinada a espacios libres públicos; cuando se realice la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores, el Ayuntamiento decidirá en función de su capacidad financiera si el 50% de la reserva de suelo lo destinará a dotaciones en relación a la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

En el Estudio Financiero, se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la urbanización prevista, atribuyéndose la completa financiación al sector privado, en virtud del artículo 39 del Reglamento de Gestión de Canarias., así como la previsión de gastos de gestión.

La viabilidad económica del desarrollo de sectores y ámbitos que se presenta a continuación, demuestra para todos los casos, que el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1 Suelo urbano no consolidado

### 7.1.1 SUNCU 1 Los Llanos I

#### 7.1.1.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-1 LOS LLANOS I		Presupuesto	Medición	Precio		Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario		Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>					
acciones	Ejecución de viales	2.430.949	21.900 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>		2.430.949
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>2.430.949</b>				<b>2.430.949</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>					
acciones	Espacios Libres	597.310	17.066 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>		597.310
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>597.310</b>				<b>597.310</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>					
acciones	Gastos generales	484.521				484.521
	Beneficio Industrial	181.696				181.696
	Gastos de gestión	302.826				302.826
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>969.043</b>				<b>969.043</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>3.997.302 €</b>				<b>3.997.302 €</b>

### 7.1.1.2 Viabilidad Económica

SUNCU-1		LOS LLANOS I			
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN				90% aprovechamiento urbanístico	39.224,43 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		3.028.259,36 €			
Gastos Generales	16,00%	484.521,50 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	
Beneficio Industrial	6,00%	181.695,56 €		101,91	€/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>3.694.476,42 €</b>		Valor UAL	190,00 €/ual
II. GASTOS DE GESTIÓN		(10% s/ PEM)		<b>Viabilidad</b>	<b>88,09 €/ual</b>
		10,00%			
		<b>302.825,94 €</b>			
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN					
		<b>3.997.302,35 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.2 SUNCU 2 Buenavista

### 7.1.2.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-2 BUENAVISTA		Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	354.086	3.190 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	354.086
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>354.086</b>			<b>354.086</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	151.674	4.334 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	151.674
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>151.674</b>			<b>151.674</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	80.922			80.922
	Beneficio Industrial	30.346			30.346
	Gastos de gestión	50.576			50.576
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>161.843</b>			<b>161.843</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>667.603 €</b>			<b>667.603 €</b>

### 7.1.2.2 Viabilidad Económica

SUNCU-2		BUENAVISTA			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		505.759,76 €		9.555,45	ual
Gastos Generales	16,00%	80.921,56 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	69,87 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	30.345,59 €		Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>617.026,91 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>120,13 €/ ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>50.575,98 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>667.602,89 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

### 7.1.3 SUNCU 3 EL HOYO

#### 7.1.3.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-3 EL HOYO		Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	154.801	1.395 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	154.801
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>154.801</b>			<b>154.801</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	37.274	1.065 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	37.274
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>37.274</b>			<b>37.274</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	30.732			30.732
	Beneficio Industrial	11.524			11.524
	Gastos de gestión	19.207			19.207
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>61.464</b>			<b>61.464</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>253.539 €</b>			<b>253.539 €</b>

### 7.1.3.2 Viabilidad Económica

SUNCU-3		EL HOYO			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	4.121,4 3 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		192.074,98 €			
Gastos Generales	16,00%	30.732,00 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	61,52 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	11.524,50 €		Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>234.331,48 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>128,48 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>		<b>(10% s/ PEM)</b>			
		10,00%	<b>19.207,50 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>253.538,98 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.4 SUNCU 4 SAN CAYETANO

### 7.1.4.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-4 SAN CAYETANO		Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	233.977	2.108 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	233.977
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>233.977</b>			<b>233.977</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	73.777	2.108 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	73.777
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>73.777</b>			<b>73.777</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	49.241			49.241
	Beneficio Industrial	18.465			18.465
	Gastos de gestión	30.775			30.775
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>98.481</b>			<b>98.481</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>406.235 €</b>			<b>406.235 €</b>

### 7.1.4.2 Viabilidad Económica

SUNCU-4		SAN CAYETANO			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	5.122,2 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		307.754,04 €			
Gastos Generales	16,00%	49.240,65 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	79,31 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	18.465,24 €		Valor UAL	355,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>375.459,93 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>275,69 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>		<b>(10% s/ PEM)</b>			
		10,00%	<b>30.775,40 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>406.235,34 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.5 SUNCU 5 Castañero / Borbullón

### 7.1.5.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-5		CASTAÑERO / BORBULLÓN					
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>						
acciones	Ejecución de viales	701.710	6.322	m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	701.710	
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>701.710</b>				<b>701.710</b>	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>						
acciones	Espacios Libres	139.917	3.998	m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	139.917	
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>139.917</b>				<b>139.917</b>	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>						
acciones	Gastos generales	134.660				134.660	
	Beneficio Industrial	50.498				50.498	
	Gastos de gestión	84.163				84.163	
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>269.320</b>				<b>269.320</b>	
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>1.110.947 €</b>				<b>1.110.947 €</b>	

### 7.1.5.2 Viabilidad Económica

SUNCU-5		CASTAÑERO / BORBULLÓN	
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		90% aprovechamiento urbanístico	11.522,4 5 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización			841.626,53 €
Gastos Generales	16,00%	134.660,24 €	
Beneficio Industrial	6,00%	50.497,59 €	
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>1.026.784,36 €</b>	
		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	96,42 €/ual
		Valor UAL	307,57 €/ual
		<b>Viabilidad</b>	<b>211,15 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>			
	10,00%	<b>84.162,65 €</b>	
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>			
			<b>1.110.947,02 €</b>

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.6 SUNCU 6 EL HORNILLO

### 7.1.6.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-6 EL HORNILLO		Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	195.083	1.758 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	195.083
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>195.083</b>			<b>195.083</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	60.452	1.727 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	60.452
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>60.452</b>			<b>60.452</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	40.886			40.886
	Beneficio Industrial	15.332			15.332
	Gastos de gestión	25.553			25.553
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>81.771</b>			<b>81.771</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>337.306 €</b>			<b>337.306 €</b>

### 7.1.6.2 Viabilidad Económica

SUNCU-6		EL HORNILLO			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	3.769,6 1 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		255.534,55 €			
Gastos Generales	16,00%	40.885,53 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	89,48 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	15.332,07 €		Valor UAL	115,50 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>311.752,15 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>26,02 €/ ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>25.553,45 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>337.305,60 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.7 SUNCU 7 LO BLANCO I – EL DRAGO

### 7.1.7.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-7 LO BLANCO I- EL DRAGO		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado
Estudio Económico-Financiero					
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	515.654	4.646 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	515.654
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>515.654</b>			<b>515.654</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	65.037	1.858 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	65.037
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>65.037</b>			<b>65.037</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	92.911			92.911
	Beneficio Industrial	34.841			34.841
	Gastos de gestión	58.069			58.069
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>185.821</b>			<b>185.821</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>766.512 €</b>			<b>766.512 €</b>

### 7.1.7.2 Viabilidad Económica

SUNCU-7		LO BLANCO I- EL DRAGO			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	5.156,5 4 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		580.691,25 €			
Gastos Generales	16,00%	92.910,60 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	148,65 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	34.841,48 €		Valor UAL	460,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>708.443,33 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>311,35 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>		<b>(10% s/ PEM)</b>			
		10,00%	<b>58.069,13 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>766.512,45 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.8 SUNCU 8 Lo Blanco II

### 7.1.8.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-8 LO BLANCO II		Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	487.738	4.394 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	487.738
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>487.738</b>			<b>487.738</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	77.921	2.226 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	77.921
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>77.921</b>			<b>77.921</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	90.505			90.505
	Beneficio Industrial	33.940			33.940
	Gastos de gestión	56.566			56.566
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>181.011</b>			<b>181.011</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>746.669 €</b>			<b>746.669 €</b>



## 7.1.9 SUNCU 9 El Palmar

### 7.1.9.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-9		EL PALMAR					
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario		Sector Privado	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>						
acciones	Ejecución de viales	837.663	7.547	m <sup>2</sup>	111	€/m <sup>2</sup>	837.663
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>837.663</b>					<b>837.663</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>						
acciones	Espacios Libres	275.678	7.877	m <sup>2</sup>	35	€/m <sup>2</sup>	275.678
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>275.678</b>					<b>275.678</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>						
acciones	Gastos generales	178.134					178.134
	Beneficio Industrial	66.800					66.800
	Gastos de gestión	111.334					111.334
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>356.269</b>					<b>356.269</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>1.469.609 €</b>					<b>1.469.609 €</b>

### 7.1.9.2 Viabilidad Económica

SUNCU-9		EL PALMAR			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	17.800,3 6 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.113.340,35 €			
Gastos Generales	16,00%	178.134,46 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	82,56 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	66.800,42 €		Valor UAL	230,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>1.358.275,23 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>147,44 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>111.334,04 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>1.469.609,26 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.1.10 SUNCU 10 Sagrado Corazón / Sagrado Corazón II

### 7.1.10.1 Estudio Económico-Financiero

SUNCU-10 SAGRADO CORAZÓN							
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario		Sector Privado
<b>CAPÍTULO EJECUCIÓN DE VIALES</b>							
acciones	Ejecución de viales	618.236	5.570	m <sup>2</sup>	111	€/m <sup>2</sup>	618.236
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>618.236</b>					<b>618.236</b>
<b>CAPÍTULO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>							
acciones	Espacios Libres	224.836	6.424	m <sup>2</sup>	35	€/m <sup>2</sup>	224.836
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>224.836</b>					<b>224.836</b>
<b>CAPÍTULO GASTOS Y BENEFICIOS</b>							
acciones	Gastos generales	134.892					134.892
	Beneficio Industrial	50.584					50.584
	Gastos de gestión	84.307					84.307
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>269.783</b>					<b>269.783</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>1.112.855 €</b>					<b>1.112.855 €</b>

### 7.1.10.2 Viabilidad Económica

SUNCU-10		SAGRADO CORAZÓN			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				90% aprovechamiento urbanístico	14.453,7 7 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		843.072,08 €			
Gastos Generales	16,00%	134.891,53 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	76,99 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	50.584,33 €		Valor UAL	90,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>1.028.547,94 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>13,01 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>84.307,21 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>1.112.855,15 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.2 Suelo urbanizable

### 7.2.1 SUS 1 El Castaño

#### 7.2.1.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-1 EL CASTAÑO		Presupuesto	Medición	Precio	Sector Privado	
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario		
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>					
acciones	Ejecución de viales	2.815.785	25.367 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>		2.815.785
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>2.815.785</b>				<b>2.815.785</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>					
acciones	Espacios Libres	479.795	13.708 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>		479.795
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>479.795</b>				<b>479.795</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>					
acciones	Gastos generales	527.293				527.293
	Beneficio Industrial	197.735				197.735
	Gastos de gestión	329.558				329.558
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>1.054.586</b>				<b>1.054.586</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>4.350.166 €</b>				<b>4.350.166 €</b>

### 7.2.1.2 Viabilidad Económica

SUS-1		EL CASTAÑO			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				<b>90% aprovechamiento urbanístico 31.615,06 ual</b>	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		3.295.580,28 €			
Gastos Generales	16,00%	527.292,84 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	137,60 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	197.734,82 €		Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>4.020.607,94 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>52,40 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>329.558,03 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
			<b>4.350.165,97 €</b>		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.2.2 SUS 2 Basayeta I

### 7.2.2.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-2	BASAYETA I	Presupuesto	Medición	Precio	Sector Privado
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	710.587	6.402 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	710.587
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>710.587</b>			<b>710.587</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	238.721	6.821 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	238.721
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>238.721</b>			<b>238.721</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	151.889			151.889
	Beneficio Industrial	56.958			56.958
	Gastos de gestión	94.931			94.931
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>303.778</b>			<b>303.778</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>1.253.086 €</b>			<b>1.253.086 €</b>

### 7.2.2.2 Viabilidad Económica

SUS-2		BASAYETA I			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				<b>90% aprovechamiento urbanístico 17.187,90 ual</b>	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		949.307,49 €			
Gastos Generales	16,00%	151.889,20 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	72,91 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	56.958,45 €		Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>1.158.155,13 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>117,09 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>94.930,75 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
			<b>1.253.085,88 €</b>		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

### 7.3 SUS 3 Basayeta II

#### 7.3.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-3	BASAYETA II	Presupuesto	Medición	Precio	Sector Privado
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	1.532.650	13.808 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	1.532.650
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>1.532.650</b>			<b>1.532.650</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	248.206	7.092 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	248.206
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>248.206</b>			<b>248.206</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	284.937			284.937
	Beneficio Industrial	106.851			106.851
	Gastos de gestión	178.086			178.086
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>569.874</b>			<b>569.874</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>2.350.730 €</b>			<b>2.350.730 €</b>

### 7.3.2 Viabilidad Económica

SUS-3		BASAYETA II	
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		90% aprovechamiento urbanístico 23.506,79 ual	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	1.780.856,09 €		
Gastos Generales	16,00% 284.936,97 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	100,00 €/ual
Beneficio Industrial	6,00% 106.851,37 €	Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>	<b>2.172.644,43 €</b>	<b>Viabilidad</b>	<b>90,00 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>		(10% s/ PEM)	
	10,00% 178.085,61 €		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>			
	<b>2.350.730,04 €</b>		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.4 SUS 4 Capellanía

### 7.4.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-4 CAPELLANÍA		Presupuesto	Medición	Precio	Sector Privado	
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario		
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>					
acciones	Ejecución de viales	3.572.012	32.180 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>		3.572.012
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>3.572.012</b>				<b>3.572.012</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>					
acciones	Espacios Libres	708.969	20.256 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>		708.969
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>708.969</b>				<b>708.969</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>					
acciones	Gastos generales	684.957				684.957
	Beneficio Industrial	256.859				256.859
	Gastos de gestión	428.098				428.098
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>1.369.914</b>				<b>1.369.914</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>5.650.895 €</b>				<b>5.650.895 €</b>

### 7.4.2 Viabilidad Económica

SUS-4		CAPELLANÍA			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				<b>90% aprovechamiento urbanístico 51.320,27 ual</b>	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		4.280.980,78 €			
Gastos Generales	16,00%	684.956,93 €		Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	110,11 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	256.858,85 €		Valor UAL	355,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>5.222.796,55 €</b>		<b>Viabilidad</b>	<b>244,89 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN (10% s/ PEM)</b>					
		10,00%	<b>428.098,08 €</b>		
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
			<b>5.650.894,63 €</b>		

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.5 SUS 5 Los Llanos de Arévalo

### 7.5.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-5		LOS LLANOS DE ARÉVALO					
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario		Sector Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>						
acciones	Ejecución de viales	980.478	8.833	m <sup>2</sup>	111	€/m <sup>2</sup>	980.478
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>980.478</b>					<b>980.478</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>						
acciones	Espacios Libres	285.378	8.154	m <sup>2</sup>	35	€/m <sup>2</sup>	285.378
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>285.378</b>					<b>285.378</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>						
acciones	Gastos generales	202.537					202.537
	Beneficio Industrial	75.951					75.951
	Gastos de gestión	126.586					126.586
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>405.074</b>					<b>405.074</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>		<b>1.670.931 €</b>					<b>1.670.931 €</b>

## 7.5.2 Viabilidad Económica

<b>SUS-5</b>		<b>LOS LLANOS DE ARÉVALO</b>			
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>			<b>90% aprovechamiento urbanístico 34.948,65 ual</b>		
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.265.856,52 €			
Gastos Generales	16,00%	202.537,04 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	47,81	€/ual
Beneficio Industrial	6,00%	75.951,39 €	Valor UAL	540,00	€/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>		<b>1.544.344,96 €</b>	<b>Viabilidad</b>	<b>492,19</b>	<b>€/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		(10% s/ PEM)			
	10,00%	<b>126.585,65 €</b>			
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>					
		<b>1.670.930,61 €</b>			

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 7.6 SUS 6 Vuelta de La Palma

### 7.6.1 Estudio Económico-Financiero

SUS-6	VUELTA LA PALMA	Presupuesto	Medición	Precio	Sector
Estudio Económico-Financiero		Estimado		Unitario	Privado
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE VIALES</b>				
acciones	Ejecución de viales	1.842.015	16.595 m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	1.842.015
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>1.842.015</b>			<b>1.842.015</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES</b>				
acciones	Espacios Libres	246.127	7.032 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	246.127
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>246.127</b>			<b>246.127</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>GASTOS Y BENEFICIOS</b>				
acciones	Gastos generales	334.103			334.103
	Beneficio Industrial	125.289			125.289
	Gastos de gestión	208.814			208.814
	<b>SUBTOTAL:</b>	<b>668.205</b>			<b>668.205</b>
<b>TOTAL CAPÍTULOS:</b>					<b>2.756.348</b>
					<b>€</b>
		<b>2.756.348 €</b>			<b>€</b>

## 7.6.2 Viabilidad Económica

SUS-6		VUELTA LA PALMA	
<b>I. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		90% aprovechamiento urbanístico 25.700,22 ual	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	2.088.142,07 €		
Gastos Generales	16,00% 334.102,73 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	107,25 €/ual
Beneficio Industrial	6,00% 125.288,52 €	Valor UAL	190,00 €/ual
<b>Presupuesto Contrata</b>	<b>2.547.533,33 €</b>	<b>Viabilidad</b>	<b>82,75 €/ual</b>
<b>II. GASTOS DE GESTIÓN</b>		(10% s/ PEM)	
	10,00%		<b>208.814,21 €</b>
<b>COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN</b>			
			<b>2.756.347,54 €</b>

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, no supera el valor de repercusión del suelo, asignado a la zona de valor, por la Ponencia de Valores del Municipio de Teror (año 2005); el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.

## 8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 15.4 del TR LS, modificado por la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación, 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.

El PGOs de Teror no ordena pormenorizadamente ningún ámbito de suelo urbano no consolidado ni sector de suelo urbanizable, ni prevé actuaciones de dotación. Por tanto el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente cada una de las actuaciones de urbanización (sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado) deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica. Estos instrumentos establecerán la

ordenación pormenorizada de los usos productivos y definirán u ordenarán las infraestructuras y las dotaciones pudiéndose valorar con mayor detalle el impacto 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. Asimismo deberá ponderar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el área objeto de ordenación. Dicho informe o memoria de sostenibilidad económica no sustituirá el pertinente estudio económico financiero que debe incorporarse obligatoriamente en todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, que demuestre la viabilidad económica de la ordenación detallada en un sector o ámbito concreto.