

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento contiene la Aprobación Definitiva del Plan Parcial SUNCU-26 Calle Salvia del Plan General de Ordenación de Valsequillo de Gran Canaria, acordado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de mayo de 2023.

TOMO II.3. Estudio Económico Financiero**Índice**

INTRODUCCIÓN	2
EL ESTUDIO ECONÓMICO	7
INSTRUMENTO DE TEMPORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES	8
CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	9
<i>Metodología del Estudio Económico Financiero</i>	10
<i>Datos generales de las intervenciones</i>	12
ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE VALSEQUILLO.	16
EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PROGRAMA	16
EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ANUALES DE INVERSIÓN.	17
LA VALORACIÓN DE LOS EJES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	17
<i>Ejecución de Obras</i>	18
<i>Módulos de Ejecución de Obra</i>	18
ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	19
INTRODUCCIÓN AL EEF	21
ESTUDIO ECONÓMICO	21
<i>COSTES DELA PROPUESTA DE ORDENACIÓN</i>	22
CONSIDERACIONES PREVIAS	24
RESUMEN GENERAL DEL PROGRAMA PROPUESTO	25

INTRODUCCIÓN

La ley 4/2.017 establece la obligación de los instrumentos de ordenación urbanística de proceder a la organización de la Gestión y la programación de la ejecución de los mismos (Artº 140 1.B.d, y C, así como en su apartado D una Memoria o Informe de Sostenibilidad económica), esta determinación legal viene a acotar al precepto legal derivado de la Ley básica estatal, que fija la necesidad de inclusión en la documentación de los Planes Parciales de un Programa de Actuación y de un Estudio Económico Financiero, entendidos como documentos complejos que abarcaban desde objetivos y criterios de la ordenación, hasta la estructura de la financiación inversiones, ligada a su origen de inversiones, tanto públicas como privadas.

Artículo 140.- Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística.

1...Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

A...

B. Documentación de ordenación:

a) .. b) ...c) ...

d) Programa de actuación urbanística, si procede.

e) ...

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

El presente documento referido a la ordenación pormenorizada del SUNCU-26 denominado Calle Salvia se va a integrar como parte de la propuesta de ordenación del PGO de Valsequillo, aceptando los objetivos y criterios que informan el Estudio Económico y Financiero de este y adecuando su instrumentación a las determinaciones sustantivas del mismo.

Es por ello que el presente documento debe entenderse como ampliación de escala y complemento de los contenidos del Plan General, entendiéndose siempre a favor del PGO cualquier contradicción o discrepancia entre lo aquí prescrito y el programa general.

Es por ello que el planteamiento de este Estudio se basa en un inventario de las actuaciones de ordenación y transformación contenidas en la Ordenación, con la valoración económica de las actuaciones urbanísticas públicas y privadas ligadas a su desarrollo, así como las consideraciones sobre las posibles vías de financiación de los agentes públicos.

El desarrollo urbano y, en este caso, la programación de las inversiones públicas se estima en función de previsiones y consiguientes necesidades derivadas a partir de proyecciones de población y, cada vez en mayor medida, de las pautas cambiantes de preferencias de lugares y modalidades de residencia.

La programación debe contemplarse no sólo desde el punto de la habilitación de la iniciativa privada sino desde el punto de vista del fomento e incentivo de éstas, a partir sobre todo de la previsión y ejecución de infraestructuras públicas que sirvan de apoyo a aquellas.

La dimensión territorial y urbana juega un papel singular en el concepto de desarrollo sostenible, ya que, por una parte, los desequilibrios y la degradación tienen su origen y se localizan en el territorio y, por otra parte, porque así se incorpora la responsabilidad de los poderes regionales y locales. La importancia del ámbito local deriva del carácter insostenible de muchas de las pautas urbanas actuales, asociadas al alto grado de concentración de la población urbana y la consiguiente concentración en las ciudades de los problemas sociales (paro, segregación y exclusión social, entre otras) ambientales (expansión urbana incontrolada, aumento de la movilidad y tráfico, ruido, consumo de recursos y producción de residuos, etc.) así como de los problemas financieros derivados de la dispersión en el territorio de los usos propiamente urbanos, por las limitaciones presupuestarias y la mayor demanda de servicios.

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

Como documentos integrantes, su formulación y contenido, se basa en un marco legal encuadrable en el genérico de la totalidad del documento del presente P.G.O. y con las siguientes especificaciones del marco legal en que se encuadra:

- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. BOE» núm. 272, de 09/11/2017. Entrada en vigor: 09/03/2018
- Ley orgánica 2/2.012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE nº 261.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. BOC Nº 138
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. BOC-A-2019-005

Sin perjuicio de la legislación específica señalada, habrá de estar a aquellas otras que fueren de aplicación, como derecho supletorio estatal relativo a la materia.

El Reglamento de Planeamiento en desarrollo de la Ley 4/2.017, antes mencionado es el que hace referencia a la programación de los Planes parciales., relativo a las “Determinaciones de carácter general”. Así pues, el **artículo 64**, establece que:

Artículo 64.- Estudio económico-financiero.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.
2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:
 - a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.
 - b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:
 - a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
 - b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
 - c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
 - d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.
 - e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
 - f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.
 - g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
 - h) Establecimiento de servicios de transporte.
 - i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.
 - j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
 - k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

De otro lado, el RPC incorpora, en su artículo 65 como obligación de los planes la inclusión dentro de su documentación, un anexo o apartado referido a la sostenibilidad económica de las propuestas de ordenación que garanticen la gestión económica posterior de la misma.

Artículo 65.- Informe de sostenibilidad económica.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

El tiempo de tramitación del planeamiento obliga a ser prudentes respecto del año de inicio de este programa, ello unido a la actual situación del mercado del suelo y de la promoción absolutamente deprimido, nos lleva a considerar el año 2.022 como dedicado a la culminación del presente expediente, siendo el año 2.023 el que, sin perjuicio de eventuales acortamientos de los plazos previstos que pudiesen agilizar la aprobación, el año primer año de la programación propuesta.

Resulta evidente que esta situación proviene de factores diversos, planeamiento elaborado con instrumentaciones de gestión diversos, ciclos económicos expansivos que permitían un margen de maniobra enorme a las administraciones, legislaciones que se van corrigiendo en sucesivos momentos, la carencia de capacidad de gestión del planeamiento por la administración actuante, un mayor conocimiento de los derechos de los particulares y, por último, una recesión económica que contrae el mercado de suelo y aporta como alternativa de valor la expropiación

de las dotaciones y los sistemas generales.

Todo ello tiene algunas importantes conclusiones a extraer para la presente propuesta de transformación y para la organización de los compromisos que deba afrontar la administración, en primer lugar, la necesidad de que la gestión del plan se convierta en una parte fundamental del desarrollo del mismo. En segundo lugar, un estudio pormenorizado de la propuesta de ordenación desde el plan, limitando al mínimo aquellos suelos que obliguen al Ayuntamiento eligiendo aquellos que sean suelos públicos ya adquiridos y, en tercer lugar, proponer la reconsideración de los procesos de completamiento en marcha tratando de convertir aquellos que sea posible en convenios o acuerdos con los particulares.

En el presente caso, la escasa entidad de la actuación propuesta, la ausencia de determinaciones de carácter estructural que condicionen la intervención y el demostrado interés de los promotores para hacerse cargo de la iniciativa, permiten establecer un programa limitado y concreto que tiene como objetivo su realización en el más corto período de tiempo posible, y con los mínimos cargos sobre el presupuesto municipal.

El Estudio Económico

El **Reglamento de Planeamiento** (R.P.C) es el que hace referencia al contenido económico de los P.P., en sus artículos 64 y 65. Según expusimos en el apartado anterior, asimilando las denominaciones de la Ley, el Plan de Etapas y el Estudio económico financiero a Evaluación económica de la obra urbanizadora, dado que es el horizonte de la ejecución de las obras el objetivo final.

El **Estudio Económico Financiero** comprenderá las actuaciones 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 recogidas en el Programa de Actuación, proponiendo su organización en el tiempo
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. En este caso, la condición de la propuesta de ejecución privada hace que al Ayuntamiento únicamente le corresponderían actuaciones de mejora o perfeccionamiento que sean voluntad de aquél.

Instrumento de Temporización de las Actuaciones

El Plan Parcial determina una ordenación urbanística temporal ya que prevé el desarrollo de las determinaciones urbanísticas a través de la incorporación de la proyección en el tiempo de las transformaciones derivadas de dicha ordenación. Por lo que se vinculan las previsiones físicas con su programación temporal.

El presente documento realiza una programación exclusivamente urbanística. Ello implica que sólo se consideran aquellas inversiones contempladas como propuestas en la Ordenación Detallada del Plan Parcial.

La intervención se fundamenta en los objetivos finales plasmados en la ordenación que persigue el Plan Parcial y en la estrategia global de ejecución y gestión de esa ordenación, sobre la que basar las prioridades con las que ordenar temporalmente las decisiones programables. Por tanto, este Plan Parcial a través de este documento de Actuación, plantea la ordenación en el tiempo, y no sólo en el espacio.

La programación de las actuaciones se conjunta y complementa con el resto de los documentos del Plan desde el punto de vista de la puesta en el tiempo de los instrumentos de desarrollo y gestión.

Criterios y Objetivos del Estudio Económico Financiero

El Estudio realiza una división temporal del inicio de la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan General, de forma que se alcancen los objetivos, determinaciones y el desarrollo del modelo territorial previsto en él.

Establece las determinaciones siguientes:

- Las previsiones específicas concernientes a la realización de la urbanización.
- El orden de prioridades y plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en el suelo urbano para completar la urbanización o realizar operaciones de mejora del espacio.
- Definición de las etapas para el desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado y otras actuaciones para alcanzar la condición de solares las piezas resultantes.

La Memoria de Ordenación es la que recoge los objetivos, directrices, estrategia y justificación de las diversas propuestas o intervenciones y a ella nos remitimos.

. Determinación de los plazos para la gestión y ejecución del Plan.

El PGOV establece en el Artículo 15 de su normativa los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases de su desarrollo y de la gestión y ejecución del planeamiento.

Salvo determinación distinta recogida en las Fichas de Ordenación de los ámbitos o sectores, los plazos serán los siguientes:

a) Plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos: dos años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación.

- b) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que delimite: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGOV.*
- c) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación: Un año tras la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa.*
- d) Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.*
- e) Plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.*
- f) Plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.*
- El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución del planeamiento determinará los efectos detallados en el artículo 17 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Metodología del Estudio Económico Financiero

El presente documento, en nuestro caso el plan de etapas, aparece como el instrumento para la ejecución de la Ordenación detallada del Plan Parcial a través de la ordenación en el tiempo de las intervenciones, vinculado a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y cuyas intervenciones clasificamos en las fases que permiten la mayor facilidad de la gestión.

Normalmente en un Plan de Etapas, se tiende a identificar etapa con área geográfica, es decir, se fundamenta en una idea lineal en que la urbanización se fragmenta por sectores (polígonos) y se establece una secuencia temporal para su realización, en la que cada polígono se desarrolla mediante su propia organización interna.

Ello tiene ventajas e inconvenientes en tanto que las razones técnicas de las obras de urbanización hacen que los polígonos en muchas ocasiones no sean fácilmente separables a unidades de realización o que las demandas de edificación de la iniciativa privada en determinados sectores no coincidan con el ritmo previsto.

Sin embargo, en nuestro caso, dada la entidad superficial del presente Plan Parcial, se ha optado por distinguir dos fases o etapas que hacen referencia a la estructura de propiedad de que se compone el territorio. A partir de esta primera subdivisión, la etapa de mayor superficie, aquella que corresponde a los promotores del Plan, tanto por sus características topográficas como por su valor relativo desde el punto de vista del dominio paisajístico que la una presenta respecto de la otra.

Ello se debe a la idea subyacente en la división en fases, en la que la primera viene ligada a la mayor accesibilidad, así como a sus mejores características en general, y puede ser objeto del interés de la iniciativa privada, y al propio tiempo servir de banco de pruebas para la puesta en mercado del sector desde el punto de vista de su rentabilidad comercial.

Por tanto, secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en dos etapas de dos años de duración cada una.

Para la realización concreta del Plan de Etapas, se ha tenido muy en cuenta el grado de pormenorización que exige el Reglamento de Planeamiento para el estudio económico, dado que a nuestro entender este Plan de Etapas es concebible mejor como un programa de Obras, técnicamente coordinado y preciso, más que un documento de expresión de intenciones.

No obstante, dada la variabilidad del mercado de vivienda unifamiliar, fuertemente dependiente de las características económicas del momento concreto, llegado el caso se podría admitir la realización simultánea de ambas etapas, dado que promotores diversos pueden acceder a la propiedad de cualquiera de ambas y proceder al acortamiento de la fase temporal prevista.

Datos generales de las intervenciones

Se recogen a continuación los datos relativos a la propuesta temporal respecto de las zonas de transformación propuestas con indicación de su asignación a los distintos ejes del programa, que sistematizan los apartados en que se estructura la gestión y ejecución del mismo, estos ejes hacen referencia a capítulos de gastos, fórmulas de financiación y agente que asume los costes, así como el tiempo del programa en que se prevé su realización. Los ejes en que se estructura la propuesta serán los que se recogen a continuación.

Estas etapas, que se delimitan en los planos, son:

	SUPERFICIE	PARTICIPACIÓN %
Etapa 1	6.120,00 m ² .	57,45777511
Etapa 2	4.531,30 m ² .	42,54222489
TOTAL	10.553,78 m².	

La superficie edificable total, en edificación privada, de cada una de los polígonos delimitados es:

	SUPERFICIE EDIFICABLE
Etapa 1	3.120,92 m ² const.
Etapa 2	3.216,08 m ² const.
TOTAL	6.337,00 m² const.

Y por tanto su coeficiente de edificabilidad bruto será en cada polígono:

Etapa 1	$E1 = 0,5099 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
Etapa 2	$E2 = 0,6766 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ETAPA PREVIA

año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como Aprobación Definitiva del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización, y trámites de inscripción registral. Puesta en marcha de los acuerdos de la Junta de Compensación.

Obtención de las autorizaciones administrativas para la conexión de los servicios de las infraestructuras.

ETAPA 1

año 1

En el que se urbaniza la etapa 1^a que implica la ejecución del viario de completamiento, como eje fundamental de acceso a la urbanización, y donde se prevé que la intervención corra a cargo de la iniciativa privada, con cargo a los propietarios beneficiados por las plusvalías derivadas de la urbanización. Parece evidente que dicha urbanización llevará consigo la ejecución de la totalidad de los servicios, saneamiento y depuración, completamiento de la red de aguas, y demás instalaciones incluidas en el programa.

- Ejecución de la Red de Saneamiento.
- Completamiento de la Red de Abastecimiento de Agua.

- Explanación de los suelos destinados a la Red Viaria.
- Inicio de las obras de organización del espacio libre-plaza
- Arquetas y conducciones de la Red Telefónica.
- Conexiones de la Red Eléctrica, incluido alumbrado.
- Canalizaciones de la Red de Riego e Hidrantes.

- año 2** Este año dos en el que se mezclan el completamiento de la Etapa 1 con el inicio de la obra urbanizadora de la Etapa 2, habiendo resuelto la consecución de los suelos destinados a los equipamientos, procede por tanto iniciar el planteamiento de los proyectos concretos que dan lugar a la edificación.
- Completamiento de la urbanización.
 - Ejecución del espacio libre.
 - Amueblamiento, arbolado y señalización de la etapa 1

ETAPA 2

año 2

En la que se procede al inicio la urbanización de la Etapa 2^a y al completamiento de la Etapa única del Polígono 2

año 3 En la que se procede al completamiento de la urbanización, de la Etapa 2^a

año 4 Año previsto para la puesta en uso y a disposición del Ayuntamiento de las obras.

La pormenorización detallada de todas las obras a realizar, siguiendo la división conceptual del art. 55.2 del mismo Reglamento, se recoge en el cuadro siguiente

PLAN PARCIAL SUNCU-26. CALLE LA SALVIA ETAPA PREVIA					
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSION APROXIMADA Has.	FINANCIACIÓN	PRIORIDAD
1	0	P. PLAN PARCIAL	1,05	JUNTA DE COMP	MÁXIMA
2	0	P. URBANIZACION	1,05.	JUNTA DE COMP	MÁXIMA
3	0	AUTORIZACIONES	-----	-----	0

OBRAS DE URBANIZACION PRIMERA ETAPA						
	AÑO	Obras de Explanación, pavimentación, señalización y jardinería	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	Red de alcantarillado	Red de distribución de energía eléctrica	Otras obras de Urbanización
Etapa Previa	0	Proyecto	Proyecto	Proyecto	Proyecto	Proyecto
Etapa 1 ^a	1	Explanación Red Vial	Ejecución Red General Abastecimiento riego e hidrantes	Ejecución Red alcantarillado	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado	Red Telefónica
	2	Pavimentación y señalización Jardinería plazas			Colocación luminarias	Mobiliario Urbano

OBRAS DE URBANIZACION SEGUNDA ETAPA						
	AÑO	Obras de Explanación, pavimentación, señalización y jardinería	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	Red de alcantarillado	Red de distribución de energía eléctrica	Otras obras de Urbanización
Etapa 2 ^a	3	Explanación Red Vial	Ejecución Red General Abastecimiento riego e hidrantes	Ejecución Red alcantarillado	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado	Red Telefónica
	4	Pavimentación y acabados			Colocación luminarias	Mobiliario Urbano



ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE VALSEQUILLO.

El Estudio Económico- Financiero de la presente Ordenación Pormenorizada es el documento encargado de valorar en términos monetarios el importe de las actuaciones de ejecución que han sido identificados en el Programa de Actuación y de dejar constancia de la viabilidad económica y financiera de la ejecución de tales actuaciones.

Indicar que la organización de la gestión y la programación de la ejecución de la Ordenación de este sector pasa a formar parte de la Ordenación Pormenorizada del Plan General según la Ley 4/2017

El Estudio Económico y Financiero de esta Ordenación del SUNCU-26 de Valsequillo, ha procedido en consecuencia a abordar todos estos aspectos y determinaciones, estructurándolos en de forma que se consiga la mayor facilidad en la gestión y el desarrollo de su propuesta, hasta conseguir el acabado de la obra urbanizadora que es su fin último.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PROGRAMA

En las tablas que se incluyen en este documento, aparece de forma sistematizada la evaluación económica de las actuaciones que han sido programadas. Estas reflejan el importe de las inversiones globales que supone el desarrollo de esta Ordenación del Plan Parcial, durante los cuatro años en que se podría completar la Programación propuesta sin perjuicio de que convenga a los promotores acortar los citados plazos o simultanear, en todo o en parte elementos constitutivos de las dos etapas.

EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ANUALES DE INVERSIÓN.

Interesa valorar las actuaciones programadas y proceder a su distribución por años y por agentes responsables de su financiación, principalmente el Ayuntamiento.

El desarrollo de la Ordenación detallada del Plan Parcial supone, según la estimación realizada, una inversión global en actuaciones de carácter privado, en aquellos apartados que deben ser afrontados para los años programados para un total del programa de **OCHOCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (829.712,56 €)**, todo ello no incorpora compromiso de gasto alguno para la corporación municipal, independientemente de las decisiones de ejecución de las dotaciones y sistemas que corresponderán, fuera de este programa, a los recursos disponibles, propios o externos, que la corporación determine en cada caso, o a la mejora de los elementos de amueblamiento, ornamentación del espacio libre y cualquier propuesta de la corporación que no corresponda con las obligaciones que la Ley impone a los propietarios.

LA VALORACIÓN DE LOS EJES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa se organiza, como ya hemos visto, partiendo de la hipótesis de que el año 2022 será el de la Aprobación Definitiva de la Ordenación del Plan Parcial. Dicho año será el origen de la ejecución del presente Programa y, por las razones ya explicadas, **2022 y 2023** sería la etapa que denominamos de **consolidación de la etapa de impulso, la primera**, esto es, el tiempo en el cual se cierran los compromisos derivados de la ejecución del Plan y, al mismo tiempo, parece un tiempo prudente para que la actual crisis económica dé alguna señal de la posibilidad financiera de la propiedad para acometer el resto de determinaciones. **Sería pues el año 2022 el primero del primer y único cuatrienio del Programa del Plan actualmente en trámite, 2022 a 2024.**

Ya se ha explicado con anterioridad que las actuales circunstancias económicas requieren de especiales cautelas para la propuesta de costes financieros derivados de la Ordenación y, en este sentido, se establece la valoración de las actuaciones contenidas en el programa, tanto en tiempo como en objetivos a conseguir, que se instrumentará según los ejes temporales definidos como estructura del Programa de Actuación.

Ejecución de Obras

Las obras públicas ordinarias se diferencian en función de su uso: Uso de Infraestructuras y Dotacional Comunitario.

El Dotacional Comunitario comprende, en este caso, la ejecución de la Plaza espacio libre con la definición del uso o con uso específico. Las siglas están definidas en el apartado del Programa de Actuación.

En cuanto a las infraestructuras se diferencian las de Transportes, Viarias y de Telecomunicaciones. Al igual que en el caso anterior las siglas vienen recogidas en el Programa de Actuación.

Módulos de Ejecución de Obra

En la valoración de la ejecución de las obras públicas ordinarias se parte de unas hipótesis o criterios específicos de valoración aplicables a los módulos:

- Las actuaciones suponen inversión nueva, son propuestas urbanísticas derivadas de la Ordenación detallada del Plan Parcial.
 - Los gastos corrientes como pueden ser los costes de mantenimiento y conservación no están contabilizados.
 - Los módulos utilizados corresponden a las tarifas recomendadas por los Colegios Profesionales, facilitadas por fuentes inmobiliarias, profesionales del municipio y empresas de la construcción.
-

- Los módulos de ejecución están tarifados en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, incluyendo por separado en el proyecto de urbanización, los siguientes conceptos:
 - Beneficio Industrial y Gastos Generales del contratista.
 - Honorarios Profesionales y Dirección de Obras.
 - Tasas y Otros Impuestos.
- Tanto en los módulos de valoración del suelo como en los módulos utilizados en la ejecución de 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.

Para la valoración de las actuaciones se han utilizado los valores de mercado, tanto de los materiales como de la mano de obra que se derivan del Proyecto de Urbanización, así como las tarifas de honorarios profesionales ya pactadas para la elaboración de estos documentos

Los precios son del año 2.021, a estos precios que son de ejecución material se le ha sumado un 19% de gastos generales y beneficio industrial.

ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El Plan General de Valsequillo establece en cumplimiento del artículo 90 del TRLOTENC'00, entonces vigente, los plazos máximos para presentar los documentos de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado, los Planes Especiales, los instrumentos de gestión urbanística, la realización de las obras de urbanización y la solicitud de licencia de edificación.

Artículo 90.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. *Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:*
 - a) *Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:*
 - 1) *Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*

- 2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.
 - 3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarollen los diferentes sistemas de ejecución.
 - b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.
 - c) Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.
2. Reglamentariamente se regularán los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 91.- Transcurso de los plazos máximos.

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior legitima el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 y 148 de esta Ley.

A los efectos señalados, este Plan Parcial establece los siguientes plazos máximos para la presentación de los instrumentos de desarrollo, gestión y urbanización:

1.- Fecha máxima de presentación de los documentos de gestión **del Suelo URBANO NO CONSOLIDADO SUNCU, en su caso:** UN AÑO desde la publicación en el Boletín que corresponda de la aprobación definitiva de esta Ordenación.

2.- Fecha máxima de presentación de los **instrumentos de gestión de las Unidades de Actuación:** UN AÑO desde la publicación en el Boletín que corresponda de la aprobación definitiva de esta Ordenación.

3.- Fecha máxima de presentación de los **proyectos de urbanización:** DOS AÑOS desde la publicación en el BOP de la Orden por la que se aprueba definitivamente el proyecto

concreto que ultima la gestión de las unidades contenidas en esta Ordenación del Plan General o en los instrumentos de desarrollo específico.

En nuestro caso los plazos citados comenzarán a computarse a partir de la aprobación del presente expediente

INTRODUCCIÓN AL EEF

La función del Estudio Económico – Financiero es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas de la Ordenación Parcial y establecer las medidas y la planificación económica municipal, y de los demás agentes supralocales que en principio adoptarán el Estudio como “referencia” para la elaboración de sus propios presupuestos.

Es en este apartado donde se verá la complementariedad entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero fundamentado en:

- Valoración económica de las actuaciones públicas definidas en el Programa de Actuación.
- Asignación de agentes inversores que asumen el coste de la inversión.
- Viabilidad de la programación en función de la capacidad inversora y presupuestaria municipal.

Los pasos seguidos en este estudio económico y financiero son los siguientes:

- 1) Evaluación económica de las intervenciones.
- 2) Estimación de los recursos de inversión pública o privada para la ejecución del Plan.

Las magnitudes económicas utilizadas se entienden referidas a euros constantes del año 2018, no obstante, serán los correspondientes documentos de inicio de la ejecución los que establezcan la valoración definitiva de las actuaciones propuestas.

Estudio Económico

Este epígrafe contiene la metodología para la traducción a términos de costes de las intervenciones programadas. Así las intervenciones sujetas a valoración son las siguientes:

Todas estas intervenciones se ejecutan a través de las Obras Públicas Ordinarias según el artículo legal que corresponda.

Cada actuación contendrá los siguientes datos generales:

COSTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Las tablas que se acompañan a continuación presentan las componentes principales que informan la propuesta de culminación del proceso de transformación del Suelo Urbano no Consolidado y no ordenado, a partir de la denominación que hace referencia a las fichas de condiciones urbanísticas generales y que figuran como anexo a las normas, se establece la estrategia de consolidación del sector, proponiendo el tiempo previsto para cada una de las acciones que se derivan de la ordenación, en nuestro caso relativa al año en que la acción debe tener lugar, diferenciando aquellos documentos de gestión que deben ser previos al segundo bloque de acciones que incluyen las ejecuciones de las obras públicas de urbanización y de las dotaciones que complementan la propuesta.

Respecto a los sistemas de ejecución que se proponen, ya se ha justificado en la Memoria y se ha regulado en las Normas, la conveniencia de que, en este caso, y por razones de agilidad, sean los propietarios del suelo los encargados de gestionar y administrar las actuaciones en esta categoría de suelo, por lo que se propone uno de los sistemas de ejecución privados que posibilita el texto legal de aplicación.

Serán de naturaleza privada y a cargo de los promotores adjudicatarios de la iniciativa las fuentes de financiación de la ejecución de todas las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, salvo las correspondientes a servicios de transportes y de recogida de residuos.

ACTUACIONES PREVISTAS EN SUNCU 26 SALVIA		ETAPA 1	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN			
CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	COSTE TOTAL €	
PLAN PARCIAL, GESTIÓN Y PROY. URB	10.553,78	15.000,00	
PROYECTO DE MEDIA, BAJA Y ALUMBRADO	10.651,30	21.500,00	
EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA			

RESUMEN	TOTAL €	PARTE ETAPA €
EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA		
CAPÍTULO	TOTAL €	ETAPA 1
MOVIMIENTOS de TIERRAS	18.169,65	10.440,28
PAVIMENTACIÓN de VIALES	78.487,24	45.098,77
PAVIMENTACIÓN de ACERAS	96.614,21	55.514,53
RED de ABASTECIMIENTO y	15.345,71	8.817,65
RED de SANEAMIENTO	31.893,17	18.325,81
RED de DRENAJE	36.759,31	21.121,90
RED de RIEGO .	5.736,33	3.296,09
RED de ALUMBRADO PÚBLICO (Obra Civil)	21.332,27	12.257,52
RED de TELECOMUNICACIONES	35.234,27	20.245,61
RED de BAJA TENSION	21.313,92	12.246,98
SEÑALIZACIÓN y BALIZAMIENTO	4.061,86	2.333,94
SERVICIOS AFECTADOS y SEÑALIZACIÓN de	5.953,66	3.420,97
GESTION de RESIDUOS de la CONSTRUCCIÓN	8.868,99	5.096,12
ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD	6.316,78	3.629,62
ESPACIO LIBRE/ZONAS VERDES	103.587,15	59.521,18
EJECUCIÓN DE MEDIA, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO		
EJECUCIÓN ELECTRICIDAD (más IGIC)	285.569,14	169.420,59
PRESUPUESTO ETAPA y TOTAL	909.071,71	527.685,16

ACTUACIONES PREVISTAS EN SUNCU 26 SALVIA

DOCUMENTOS DE GESTIÓN	ETAPAS
CONCEPTO	SUPERFICIE m ²
PLAN PARCIAL, GESTIÓN Y PROY. URB	10.651,30
PROYECTO DE MEDIA, BAJA Y ALUMBRADO	10.651,30
EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA	
CAPÍTULO	TOTAL €
MOVIMIENTOS de TIERRAS	18.169,65
PAVIMENTACIÓN de VIALES	78.487,24
PAVIMENTACIÓN de ACERAS	96.614,21
RED de ABASTECIMIENTO y CONTRAINCENDIOS	15.345,71
RED de SANEAMIENTO	31.893,17

RED de DRENAJE	36.759,31	15.637,40
RED de RIEGO .	5.736,33	2.440,24
RED de ALUMBRADO PÚBLICO (Obra Civil)	21.332,27	9.074,75
RED de TELECOMUNICACIONES	35.234,27	14.988,66
RED de BAJA TENSION	21.313,92	9.066,94
SEÑALIZACIÓN y BALIZAMIENTO	4.061,86	1.727,92
SERVICIOS AFECTADOS y SEÑALIZACIÓN de OBRAS	5.953,66	2.532,69
GESTION de RESIDUOS de la CONSTRUCCIÓN	8.868,99	3.772,87
ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD	6.316,78	2.687,16
ESPACIO LIBRE/ZONAS VERDES	103.587,15	44.065,97
TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	489.674,52	208.307,55
13,00 % Gastos generales	63.657,69	27.079,98
6,00 % Beneficio industrial	29.380,47	12.498,45
SUMA DE G.G. y B.I	93.038,16	39.578,43
TOTAL DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	582.712,68	247.885,98
Impuesto General Indirecto Canario (7%)	40.789,89	17.352,02
PRESUPUESTO TOTAL	623.502,57	265.238,00
EJECUCIÓN DE MEDIA, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO		
EJECUCIÓN ELECTRICIDAD (más IGIC)	285.569,14	116.148,55
PRESUPUESTO ETAPA y TOTAL	909.071,71	381.386,55

Consideraciones Previas

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

El coste de las intervenciones se calcula a través de unos módulos por tipo de actuación, que se definen en los siguientes apartados, pero es importante destacar que 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 de la Ordenación Parcial de este documento, con un margen de error

razonable. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un Estudio Económico.

Todos los valores están sujetos a las correcciones derivadas de proyectos de obras, de gestión y de adquisición de suelo que ajustarán los mismos a valores reales de mercado, sin que ello suponga alteración o modificación de la Ordenación del Plan Parcial, dado que los mismos se entienden como orientativos para las previsiones de gasto. La Actualización de este documento en la cuenta de liquidación propuesta en definitiva será el momento del procedimiento para la comprobación, tanto del Programa previsto como de lo ajustado de las previsiones económicas efectuadas.

RESUMEN GENERAL DEL PROGRAMA PROPUESTO		
POLÍGONO Y ETAPA	GESTION €	EJECUCIÓN €
Plan Parcial, gestión y urbanización	15.000,00	
Proyecto Eléctrico	21.500,00	
Ejecución electricidad 57,46 %		169.420,59
Etapa 1ª Urbanización 57,46 %		281.366,97
EJECUCIÓN ESPACIO LIBRE 100%		103.587,15
Etapa 2ª Urbanización 42,54 %		208.307,55
Ejecución electricidad 42,54 %		116.148,55
SUBTOTALES	36.500,00	872.571,71
TOTALES	909.071,71	

La asignación de tiempos y plazos para la ejecución de las obras programadas se entiende establecida a partir de la obtención del suelo y de los trámites administrativos de otorgamiento de permisos y licencias.

ANEXO I

La relación de titulares de bienes y derechos incluidos en el **ámbito SUNCU-26 Calle Salvia**, es la siguiente:

Propietario	PARTICIPACIÓN EN 90% APROPIABLE
Propietarios Parcela COMERCIAL	50,13
Monzón Rodríguez Eulogia (100%) P-1	4,84
Propietarios P-2	3,61
Rodríguez Monzón Manuel (100%) P-3	6,20
Propietarios P-4	5,89
Propietarios P-6	5,77
Desconocido (art. 47 Ley 33/2003) (100%) P-8	9,87
Desconocido Propietario P-9	3,68
	10,00
Ayuntamiento Valsequillo	
Totales	100,00

Valsequillo, abril de 2023