

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO
FINANCIERO
TOMO II – C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
FUENCALIENTE



APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO 2025

Superación del acuerdo adoptado por la COTMAC
en sesión celebrada en fecha 11 y 12 de mayo de 2015





Plan General de Ordenación
T.M. de Fuencaliente

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero

2

TOMO II – C PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

GESPLAN S.A.

JULIO 2025





Equipo Redactor

El presente documento ha sido redactado por un equipo profesional de la Oficina Técnica y Jurídica de la Sociedad Mercantil Pública “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A.” (GESPLAN). Las personas que han intervenido en el documento son las siguientes:

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz

Carmen R. Santana Lladó

Carmen M. Sosa Martín

Domingo José Rodríguez Rodríguez

Geógrafos

Jorge Cebrián Ramos

José Acaymo Pérez Díaz

Jurista

Francisco Hernández Rodríguez

Economistas

Rubén Sánchez Guardia

Ruth Mary Cortés Méndez

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz

Carmen R. Santana Lladó

Agora Perdigón Alvarado

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Jurista

Alicia Reyes Suárez

DOCUMENTO FINAL DE PLAN

Arquitecta directora de los trabajos

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz

Carmen R. Santana Lladó

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Jurista

Francisco Hernández Rodríguez

Economistas

Rubén Sánchez Guardia

Ruth Mary Cortés Méndez

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández





Índice del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. OBJETO	6
1.2. MARCO LEGAL	6
1.2.1. MARCO LEGAL PARA CONTENIDO ECONÓMICO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO Y ESTUDIO FINANCIERO	6
1.2.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	9
1.2.3. MARCO LEGAL PARA LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	9
1.3. DEFINICIONES	11
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	12
2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	14
2.1.1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA	14
2.1.2. TIPOS DE INTERVENCIONES PROPUESTAS	16
2.2. PRIORIDADES Y PLAZOS	18
2.3. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES	18
3. ESTUDIO ECONÓMICO	20
3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	21
3.1.1. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO POR EL AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE	21
3.1.2. ESTIMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN	26
3.2. CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTACIÓN DE LAS ACTUACIONES	29
3.3. CUADRO RESUMEN DE PRIORIDADES Y PRESUPUESTACIÓN	32
3.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUOR-1	34
3.4.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN	35
3.4.2. UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD	35
3.4.3. VALOR INICIAL DE SUELO	35
3.4.4. CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y TOTAL INVERSIÓN	35
3.4.5. CALCULO DEL UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD	36
4. ESTUDIO FINANCIERO	37
4.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	38
4.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DE PLUSVALÍAS POR ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	38
4.3. ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE FINANCIACIÓN	38
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	39
5.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	40





1.INTRODUCCIÓN





1.1. OBJETO

El estudio económico-financiero se presenta como un elemento crucial para estimar la incidencia económica de los instrumentos de ordenación. Tanto la legislación estatal del suelo como la legislación autonómica en materia urbanística y territorial establecen la obligatoriedad de incorporar diversos documentos de análisis económico y financiero en todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto general como de desarrollo.

En primer lugar, estos documentos requieren un **Programa de Actuación**, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan. Este programa debe reflejar los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo para todo el territorio incluido en su ámbito de ordenación.

En segundo lugar, se necesita un **Estudio Económico**. Este estudio debe contener la programación y valoración de las propuestas del Programa de Actuación, así como una evaluación monetaria de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas. Para ello, se deben realizar estimaciones adecuadas de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.

En tercer lugar, se requiere un **Estudio Financiero**, donde se determina el carácter público o privado de las inversiones necesarias para la gestión y ejecución de las previsiones del Plan, así como las posibles fuentes de financiación disponibles.

Por último, es necesario incluir un **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se analiza el impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas afectadas por su implementación y mantenimiento.

1.2. MARCO LEGAL

El marco legal se establece en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Asimismo, son de aplicación otras normas, como el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, incluyendo las disposiciones subsistentes de las Leyes 39/1998 y 51/2002, la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Financieras y de Orden Social, y la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

De manera subsidiaria, será de aplicación lo recogido en la legislación estatal referente al contenido económico de los instrumentos de ordenación, como se especifica en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el Real Decreto 2189/1975, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

1.2.1. MARCO LEGAL PARA CONTENIDO ECONÓMICO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO Y ESTUDIO FINANCIERO

Legislación Urbanística de Canarias

De acuerdo con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, los instrumentos de ordenación urbanística deben cumplir con un conjunto de requisitos documentales.





Artículo 140: Contenido Documental Mínimo de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

1. Los planes generales, planes parciales y planes especiales deben incluir al menos los siguientes documentos:
 - A. **Documentación informativa:**
 - a) Memoria informativa.
 - b) Planos de información.
 - B. **Documentación de ordenación:**
 - a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística establecidos en la ley.
 - b) Planos de ordenación estructurante y/o pormenorizada.
 - c) Normativa.
 - d) Programa de actuación urbanística, si procede.
 - e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
 - C. **Estudio económico-financiero:** Adaptado a cada instrumento de ordenación.
 - D. **Memoria o informe de sostenibilidad económica:** Análisis del impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas.
 - E. **Documentación ambiental.**
2. Los estudios de detalle deben incluir:
 - A. Memoria justificativa.
 - B. Planos de información.
 - C. Planos de ordenación.
3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística deben contener un análisis de integración paisajística como parte de la documentación informativa.

Legislación Estatal Subsidiaria

En cuanto a la legislación estatal, se aplica el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 41: Programa de Actuación del Plan General

1. Establece los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Incluye previsiones específicas para la realización de sistemas generales.
3. Define etapas cuatrienales para desarrollar determinaciones en suelo urbanizable programado.
4. Establece plazos para completar urbanización en suelo urbano y realizar operaciones de reforma interior





Artículo 42: Estudio Económico-Financiero del Plan General

1. Evalúa económicamente la ejecución de obras de urbanización y la implantación de servicios según la estructura territorial.
2. Realiza la misma evaluación para actuaciones programadas en suelo urbano.
3. Determina el carácter público o privado de las inversiones para ejecutar las previsiones del Plan General, especificando las obras y servicios atribuidos a cada sector.

Reglamento de Planeamiento de Canarias

El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, establece en detalle la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 58: Documentación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

1. Planes generales (PGO), planes parciales (PP) y planes especiales (PE):

A. Tomo I: Documentos de información

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.
- c) Anexos.

B. Tomo II: Documentos de ordenación

- a) Memoria justificativa de la ordenación.
- b) Planos de ordenación.
- c) Normativa.
- d) Programa de actuación urbanística, si procede.
- e) Estudio económico-financiero.
- f) Informe de sostenibilidad económica, si procede.
- g) Catálogos.
- h) Anexos.

C. Tomo III: Documentación ambiental que incluirá la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos los instrumentos de ordenación incluirán un análisis de integración paisajística como anexo de los documentos de información.

Artículo 64: Estudio Económico-Financiero

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero que incluya la ejecución de obras de urbanización y la implantación de servicios públicos, expresando su coste aproximado y diferenciando entre carácter público o privado.
2. El estudio debe referirse a:
 - A. Previsiones de capital necesario para el desarrollo del plan.
 - B. Fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
3. Para instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio debe considerar:





- A. Explanación, pavimentación y señalización de vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
- B. Espacios de jardinería y zonas verdes.
- C. Ejecución de zonas de uso público como plazas y parques.
- D. Redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, recogida y evacuación de aguas pluviales, distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte, recogida de residuos, entre otros.
- E. Obras especiales como pasos a distinto nivel y desviación de redes o servicios.
- F. Indemnizaciones por derribos, destrucción de plantaciones y otras.

1.2.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

La memoria de viabilidad económica representa una innovación legal establecida por el 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. En concreto, el artículo 22, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", estipula en su punto 5 lo siguiente:

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

Esta innovación se refleja en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Este decreto, en su artículo 18, "Requisitos para delimitar unidades de actuación", establece:

"5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito."

Por lo tanto, al delimitar las unidades de actuación, se debe justificar la viabilidad de la ejecución del planeamiento técnico, económico y de gestión. Esto se interpreta como una regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva de una actividad de mercado, garantizando que los ingresos derivados de la venta del producto resulten superiores a los costes de producción. Sin embargo, siempre aplicando criterios de racionalidad y proporcionalidad para el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.

Los ámbitos establecidos en este plan general que albergan una unidad de actuación y requieren un análisis para determinar su viabilidad económica se encuentran descritos en el Fichero de Ordenación Urbanística (Tomo 2, apartado Bc3) de este documento.

1.2.3. MARCO LEGAL PARA LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, es de aplicación el artículo 65 "Informe de sostenibilidad económica" del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, recogido a continuación:





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.

La legislación estatal, en su artículo 22.4 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Asimismo, el artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, complementa y matiza el contenido del artículo anterior de la siguiente manera:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Específicamente, y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.
2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.





De acuerdo con estos preceptos legales, se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incluir un informe detallado que evalúe la viabilidad económica de las actuaciones planificadas, asegurando así un desarrollo urbano sostenible y equilibrado. Este informe, además de ser un requisito normativo, constituye una herramienta fundamental para la planificación y gestión económica eficaz de los proyectos urbanísticos, garantizando la equidad y sostenibilidad de las inversiones y servicios proyectados.

1.3. DEFINICIONES

ATU – Actuaciones de transformación urbanística

AUA – Actuaciones urbanística aislada

NURB – Nueva Urbanización

VI - Viario

EL- Espacio libre

ED – Equipamientos y dotaciones

INF – Infraestructuras

PRI – Privado – Privada

PUB – Público – Pública

MIX – Mixto – Mixta

EXP – Expropiación

CI – Cabildo Insular

A – Ayuntamiento

CA – Comunidad Autónoma

CE – Contribuciones especiales

SUNCO – Suelo urbano no consolidado

SRPI – Suelo rústico de protección de infraestructuras

SUCO – Suelo urbano consolidado

SRPP – Suelo rústico de protección paisajística

SRPN – Suelo rústico de protección natural

SRPF – Suelo rústico de protección natural

SRA – Suelo rústico de asentamiento

SRR – Suelo rústico de reserva

SRPAG – Suelo rústico de protección agraria





2.PROGRAMA DE ACTUACIÓN





El “Programa de Actuación” de un instrumento de planeamiento urbanístico es un documento clave que fija los objetivos y la estrategia para el desarrollo del plan, priorizando las acciones previstas y asignándoles una temporalidad específica. En esencia, este programa estructura y organiza secuencialmente las actuaciones y acciones de inversión que el plan propone, de manera que se alcancen los objetivos globales definidos en la ordenación espacial.

De acuerdo con la normativa estatal, específicamente el artículo 41 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el programa de actuación del Plan General establecerá:

- a) Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito:
 - Definición clara y detallada de los objetivos que se pretenden alcanzar con el desarrollo urbanístico.
 - Directrices y estrategias específicas que orienten el desarrollo del plan a largo plazo.
- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales:
 - Identificación y planificación de las infraestructuras y servicios esenciales que deben ser desarrollados.
 - Aseguramiento de la integración y funcionamiento eficiente de estos sistemas generales dentro del plan urbanístico.
- c) Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado:
 - División del desarrollo del suelo urbanizable en dos etapas de cuatro años cada una, con metas y acciones específicas para cada periodo.
 - Monitorización y evaluación del progreso en cada etapa para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos.
- d) Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo:
 - Establecimiento de plazos específicos para cada actuación, garantizando una secuencia lógica y efectiva en la ejecución de las acciones.
 - Inclusión de operaciones de reforma interior necesarias para la renovación y mejora del suelo urbano existente.

El programa de actuación es un componente fundamental de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, ya que proporciona una hoja de ruta detallada para la ejecución de las acciones planificadas. Este documento no solo facilita la organización y priorización de las inversiones, sino que también asegura que el desarrollo urbanístico se realice de manera ordenada, eficiente y conforme a los objetivos estratégicos definidos para el territorio.





2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

2.1.1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA

Las actuaciones propuestas se encuentran distribuidas en diferentes ubicaciones del municipio y han sido codificadas de la siguiente manera:

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TIPO DE ACTUACIÓN	CATEGORÍA ACTUACIÓN	CATEGORÍA SUELO
SUOR-01	Los Canarios	ATU	NURB	SUOR
PE-01	Los Canarios			SUCO
ED-01	-	AUA	ED	SRPI2 (SRPAG1)
ED-02	-	AUA	ED	SRPI2 (SRPP1c)
ED-03	-	AUA	ED	SRPI2 (SRPP1a)
ED-04	Los Canarios	AUA	ED	SUCO
ED-05	La Fajana	AUA	ED	SRAR
ED-06	Las Indias	AUA	ED	SRAR
ED-07	Las Caletas	AUA	ED	SRAR
ED-08	-	AUA	ED	SRPI1 / SRPI2 (SRPAG1)
EL-01	Los Canarios	AUA	EL	SUCO
EL-02	Los Canarios	AUA	EL	SUCO
EL-03	Los Quemados	AUA	EL	SRAR
EL-04	Las Indias	AUA	EL	SRAR
EL-05	Las Caletas	AUA	EL	SRAR
RE-01	-	AUA	EL	SRPCO (SRPM2)
RE-02	Los Quemados	AUA	ED	SRPI1 / SRPAG1
INF-01	-	AUA	INF	SRPI2 (SRPNb /SRCR)
INF-02	-	AUA	INF	SUCO





CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TIPO DE ACTUACIÓN	CATEGORÍA ACTUACIÓN	CATEGORÍA SUELO
INF-03	-	AUA	INF	SRPI2 (SRPAG1)
VI-01	-	AUA	VI	SRPI1 (SRPP1c)
VI-02	-	AUA	VI	SRPI1/SRPCO(SRPAG2/SRPNENPa
VI-03	-	AUA	VI	SRPI1 (SRPAG2)
VI-04	-	AUA	VI	SRPI1 (SRPAG1)
VI-05	Los Canarios	AUA	VI	SRPI1 (SRPP1a / SRPAG1 / SRPP2a)
VI-06	Los Canarios	AUA	VI	SUCO
VI-07	-	AUA	VI	SRPI1 (SRPAG1)
VI-08	-	AUA	VI	SRPAG1/ SRPP1a
VI-09	-	AUA	VI	SRPI1 (SRPNb)
VI-10	Los Canarios	AUA	VI	SUCO
VI-11	Los Canarios	AUA	VI	SUCO
VI-12	Los Canarios	AUA	VI	SUCO
VI-13	Los Canarios	AUA	VI	SUCO
VI-14	La Fajana	AUA	VI	SRAR
VI-15	Las Caletas	AUA	VI	SRAR

Tabla 1. Tipo de actuaciones





2.1.2. TIPOS DE INTERVENCIONES PROPUESTAS

Las actuaciones propuestas por este plan consisten en una actuación de transformación urbanística y diversas actuaciones urbanísticas aisladas cuyos usos principales propuestos son en su mayoría de red viaria y transporte y de Equipamiento. También contempla algunas infraestructuras básicas.

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TIPO DE ACTUACIÓN	USO PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
SUOR-01	Los Canarios	ATU	Industrial	Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (Actividades Económicas)
PE-01	Los Canarios			
ED-01	-	AUA	Dotaciones	Social - Cultural
ED-02	-	AUA	Dotaciones	Instalaciones Cementerio
ED-03	-	AUA	Dotaciones	Educativo
ED-04	Los Canarios	AUA	Dotaciones	Sanitario
ED-05	La Fajana	AUA	Dotaciones	Social - Cultural
ED-06	Las Indias	AUA	Dotaciones	Social - Cultural
ED-07	Las Caletas	AUA	Dotaciones	Social - Cultural
ED-08	-	AUA	Dotaciones	Social - Cultural
EL-01	Los Canarios	AUA	Espacio Libre	Parque
EL-02	Los Canarios	AUA	Espacio Libre	Banda ajardinada
EL-03	Los Quemados	AUA	Espacio Libre	Espacio libre público
EL-04	Las Indias	AUA	Espacio Libre	Espacio libre público
EL-05	Las Caletas	AUA	Espacio Libre	Espacio libre en suelo vacante
RE-01	-	AUA	Recreativo	Área recreativa vinculada a la playa
RE-02	Los Quemados	AUA	Dotaciones	Área de descanso
INF-01	-	AUA	Infraestructuras básicas	Punto Limpio
INF-02	Cerca Vieja	AUA	Infraestructuras básicas	Helisuperficie
NF-03	-	AUA	Infraestructuras básicas	Helisuperficie





CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TIPO DE ACTUACIÓN	USO PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
VI-01	-	AUA	Red viaria y transporte	Carretera
VI-02	-	AUA	Red viaria y transporte	Carretera
VI-03	-	AUA	Red viaria y transporte	Carretera
VI-04		AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-05	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-06	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-07	-	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-08	-	AUA	Red viaria y transporte	Viario Camino
VI-09	-	AUA	Red viaria y transporte	Mirador
VI-10	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Carretera
VI-11	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-12	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-13	Los Canarios	AUA	Red viaria y transporte	Viario Urbano
VI-14	La Fajana	AUA	Red viaria y transporte	Viario Peatonal
VI-15	Las Caletas	AUA	Red viaria y transporte	Viario Peatonal

Tabla 2. Usos Propuestos para las actuaciones





2.2. PRIORIDADES Y PLAZOS

Se proponen a continuación prioridades y plazos para las actuaciones contempladas en este plan. El plazo total previsto para la ejecución de estas actuaciones es de 8 años, distribuyéndose en dos cuatrienios.

2.3. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES

En el siguiente cuadro se recogen las actuaciones programadas conforme a las prioridades y plazos descritos anteriormente. Se incluye la titularidad del suelo (pública, privada o mixta), el sistema de obtención propuesto (expropiación o no procede su obtención), el titular comprometido para la ejecución de la actuación propuesta (ayuntamiento, cabildo insular o comunidad autónoma), y el sistema de ejecución de la actuación (privado, público o mediante contribuciones especiales).

Las prioridades se han asignado para el primer o segundo cuatrienio. En algunos casos, no se han establecido prioridades específicas por parte del titular de la actuación, ya que la programación no corresponde al Ayuntamiento de Fuencaliente.

PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES						
CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TITULAR SUELO	SISTEMA OBTENCIÓN	TITULAR ACTUACIÓN	SISTEMA EJECUCIÓN	PREVISIÓN CUATRIENIO DE EJECUCIÓN
SUOR-01	Los Canarios	PRI	No procede	PRI	PRI	1º CUATRIENIO
PE-01	Los Canarios	PUB	No procede	PUB		No Procede
ED-01	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO
ED-02	-	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
ED-03	-	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
ED-04	Los Canarios	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO
ED-05	La Fajana	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
ED-06	Las Indias	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
ED-07	Las Caletas	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
ED-08	-	PRI	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO
EL-01	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
EL-02	Los Canarios	MIX	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
EL-03	Los Quemados	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO
EL-04	Las Indias	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO





PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES						
CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TITULAR SUELO	SISTEMA OBTENCIÓN	TITULAR ACTUACIÓN	SISTEMA EJECUCIÓN	PREVISIÓN CUATRIENIO DE EJECUCIÓN
EL-05	Las Caletas	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
RE-01	-	PUB	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
RE-02	Los Quemados	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
INF-01	-	PUB	EXP	CI	PUB	1º CUATRIENIO
INF-02	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO
INF-03	-	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-01	-	PRI	EXP	CI	PUB	2º CUATRIENIO
VI-02	-	PUB	EXP	CI	PUB	1º CUATRIENIO
VI-03	-	MIX	EXP	CI	PUB	1º CUATRIENIO
VI-04	-	MIX	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-05	Los Canarios	MIX	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
VI-06	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-07	-	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
VI-08	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-09	-	PRI	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO
VI-10	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
VI-11	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
VI-12	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-13	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO
VI-14	La Fajana	PUB	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO
VI-15	Las Caletas	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO

Tabla 3. Titularidad, sistemas y programación de las actuaciones





3. ESTUDIO ECONÓMICO





El estudio económico, además de lo establecido en el artículo 64 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, también se rige por lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Este estudio económico y financiero incluirá:

- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, ambos incluidos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
- Evaluación económica referida a las actuaciones programadas para el suelo urbano, en su caso.
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen tanto al sector público como al privado, e indicando, en el primer caso, los Organismos o Entidades públicas que asumirán el importe de la inversión.

3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El estudio económico se presenta mediante unas tablas resumen con una estimación del coste total de obtención del suelo y de los costes de ejecución de las actuaciones las actuaciones de por parte del Ayuntamiento de Fuencaliente.

A estas estimaciones se habrán de sumar las estimadas a cargo del resto de administraciones comprometidas con su ejecución.

Este plan establece la garantía de que la ejecución de esas actuaciones a cargo del Cabildo Insular de La Palma cuenta con la financiación necesaria y una propuesta para su ejecución dentro de los plazos de ejecución programados por este plan.

3.1.1. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO POR EL AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE

Para la valoración estimada de la obtención del suelo a expropiar, se emplean dos métodos distintos conforme al tipo de suelo:

Suelo Urbanizado: Se utiliza el método residual establecido en el *artículo 22 del Real Decreto 1492/2011*. Este método se aplica para calcular el valor del suelo teniendo en cuenta su estado de urbanización y otros factores relevantes que afectan su valoración.

Para calcular el valor del suelo urbanizado no edificado (VS), se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$VS = EI \times VRSi$$

Donde:

- Ei es la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo).
- VRSi es el valor de repercusión del suelo para el uso considerado (en euros por metro cuadrado edificable).





El VRS se determina mediante el método residual estático, con la fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

- Vv es el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.
- K es un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, gestión, financiación, etc., y puede variar según las condiciones del mercado (de 1,20 a 1,50).
- Vc es el valor de construcción del uso considerado.

En el desarrollo de la normativa para el cálculo del coste de obtención del suelo categorizado en el planeamiento vigente como urbanizado no edificado se tiene en consideración la problemática de determinar el valor de venta del metro cuadrado de edificación, para ello se utiliza los datos del Instituto de Canarias de Estadística (ISTAC) sobre el valor tasado medio de vivienda libre para el primer trimestre de 2024¹.

Vv = Valor tasado medio de vivienda libre según el Instituto de Canarias de Estadística (ISTAC) para la provincia de Santa Cruz de Tenerife es 1.746,90€.

K = Se estima el coeficiente mínimo exigido de 1,20 en este caso debido a que el municipio tiene escasa dinámica inmobiliaria.

VC = Se estima el valor de construcción para uso residencial cuyo coste de m² construido se establece en 1.141,60 € según los datos elaborados por la Fundación CIEC (Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias) para la Agencia Tributaria Canaria²

$$VRS = \frac{1.746,90}{1,2} - 1.141,60$$

$$VRS = 314,15 \text{ €/m}^2$$

Respecto al coeficiente de edificabilidad, para cada núcleo es el siguiente: La Fajana 0,38; Las Indias 0,61; Los Canarios 0,68; y Las Caletas 0,66.

$$VS \text{ La Fajana} = 0,38 \times 314,15$$

$$VS \text{ Las Indias} = 0,61 \times 314,15$$

$$VS \text{ Los Canarios} = 0,68 \times 314,15$$

$$VS \text{ Las Caletas} = 0,66 \times 314,15$$

Por último, siguiendo las indicaciones de la metodología, este valor se incrementa en un 5% como premio de afección, lo que resulta el siguiente valor final:

$$VS \text{ La Fajana} = 0,38 \times 314,15 \times 1,05 = 125,35 \text{ €/m}^2$$

$$VS \text{ Las Indias} = 0,61 \times 314,15 \times 1,05 = 201,21 \text{ €/m}^2$$

¹ ISTAC. (n.d.). Gobiernodecanarias.org. Retrieved July 29, 2024, from https://www3.gobiernodecanarias.org/istac/statistical-visualizer/visualizer/data.html?resourceType=query&agencyId=ISTAC&resourceId=E20007A_000002#visualization/table

² Valor tributario de obra nueva en Canarias. Agencia Tributaria Canaria. Fundacionciec.net. Recuperado el 8 de agosto de 2024, de <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx>





$$VS \text{ Los Canarios} = 0,68 \times 314,15 \times 1,05 = \mathbf{224,30 \text{ €/m}^2}$$

$$VS \text{ Las Caletas} = 0,66 \times 314,15 \times 1,05 = \mathbf{217,71 \text{ €/m}^2}$$

Suelo Rústico: Para este tipo de suelo, se emplea el método de capitalización de renta recogido en el **artículo 7** del mismo decreto. Se aplica cuando el suelo está en situación de rural y puede tener una explotación, aunque esta no exista en el momento de la valoración. Se considera tanto la renta real (si existiera) como la renta potencial. El valor del suelo se obtiene capitalizando la renta anual real o potencial de la explotación.

$$V = \frac{R0}{r1}$$

Este método calcula el valor del suelo en función de la renta que puede generar, capitalizándola a una tasa determinada.

Donde:

- V es el valor del suelo rústico en caso de imposible explotación.
- R0 es la renta teórica anual del suelo rústico en ausencia de explotación.
- r1 es el tipo de capitalización aplicable, que está establecido en el artículo 12 del mismo reglamento.

Se detectan dos tipos de suelos; de explotación plantanera y vitivinícola. Que aplicaremos los valores de rústico plantanera y rústico vitivinícola, estos valores de suelo, se obtienen directamente de la estimación del valor tributario de inmuebles rústicos, de la Agencia Tributaria de Canarias³.

$$V \text{ vitivinícola} = 3,56 \text{ €/m}^2$$

$$V \text{ plantanera} = 31,73 \text{ €/m}^2$$

Por último, siguiendo las indicaciones de la metodología, este valor se incrementa en un 5% como premio de afección, lo que resulta el siguiente valor final:

$$V \text{ vitivinícola} = 3,74 \text{ €/m}^2$$

$$V \text{ plantanera} = 33,32 \text{ €/m}^2$$

Suelo Rústico de imposible explotación: Para este tipo de suelo, se emplea el método de capitalización de renta recogido en el **artículo 16** del mismo decreto. Para calcular la renta teórica, se valora mediante la estimación del valor tributario de inmuebles rústicos, de la Agencia Tributaria de Canarias, para el cultivo vitivinícola en espacios naturales protegidos.

Esta renta teórica se establece en 2,13 €/m².

$$V = 2,13 \text{ €/m}^2$$

Por último, siguiendo las indicaciones de la metodología, este valor se incrementa en un 5% como premio de afección, lo que resulta el siguiente valor final:

³ Trámites en línea - Sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria. (n.d.). Gobiernodecanarias.org. Retrieved August 9, 2024, from <https://sede.gobiernodecanarias.org/tributos/jsf/publico/sede/tramites/tramite.jsp?categoria=valoraciones>





$V = 2,24 \text{ €/m}^2$

Mediante esta metodología, se han obtenido los valores residuales aplicados, resultando en los costes estimados de obtención del suelo a expropiar. Estas valoraciones y métodos aseguran una estimación precisa y conforme a la normativa vigente, proporcionando una base sólida para la planificación y ejecución de las actuaciones previstas.

ESTIMACIÓN DE VALORES RESIDUALES DEL SUELO		€/m²
	Rústico Vitivinícola	3,74 €
	Rústico Platanera	33,32 €
	Rústico de protección	2,24 €
	Urbanizado La Fajana	125,35 €
	Urbanizado Las Indias	201,21 €
	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
	Urbanizado Las Caletas	217,71 €

Tabla 4. Estimación de valores residuales.

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN										
CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TITULAR ACTUACIÓN	SUELO OBTENIDO	m² SUELO TOTAL	m² SUELO OBTENIDO	SISTEMA DE OBTENCIÓN	CATEGORÍA SUELO	COSTE OBTENCIÓN	VALORACIÓN	
ED-01	-	A	Si	3.857,62	NP	No procede	SRPI2 (SRPAG1)	No procede	No procede	No procede
ED-02	-	A	No	992,22	992,22	EXP	SRPI2 (SRPP1c)	2.219,10 €	Rústico de protección.	2,24 €
ED-03	-	A	No	5.804,86	5.397,42	EXP	SRPI2 (SRPP1a)	12.071,32 €	Rústico de protección.	2,24 €
ED-04	Los Canarios	A	Sí	1.558,06	1.558,06	No procede	SUCO	No procede	Urbanizado Los Canarios	No procede
ED-05	La Fajana	A	No	1.327,66	1.327,66	EXP	SRAR	166.416,67 €	Urbanizado La Fajana	125,35 €
ED-06	Las Indias	A	No	822,02	822,02	EXP	SRAR	165.401,17 €	Urbanizado Las Indias	201,21 €
ED-07	Las Caletas	A	No	2.268,70	2.268,70	EXP	SRAR	493.909,49 €	Urbanizado Las Caletas	217,71 €
ED-08	-	CI	Si	760,49	NP	No procede	SRPI1 / SRPI2 (SRPAG1)	No procede	No procede	No procede





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN										
CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TITULAR ACTUACIÓN	SUELO OBTENIDO	m² SUELO TOTAL	m² SUELO OBTENIDO	SISTEMA DE OBTENCIÓN	CATEGORÍA SUELO	COSTE OBTENCIÓN	VALORACIÓN	
EL-01	Los Canarios	A	No	1.617,14	1.617,14	EXP	SUCO	362.729,52 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
EL-02	Los Canarios	A	No	498,34	305,46	EXP	SUCO	68.514,85 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
EL-03	Los Quemados	A	Si	913,14	NP	No procede	SRAR	No procede	No procede	No procede
EL-04	Las Indias	A	No	1.322,62	1.322,62	EXP	SRAR	266.128,44 €	Urbanizado Las Indias	201,21 €
EL-05	Las Caletas	A	No	912,24	912,24	EXP	SRAR	198.600,08 €	Urbanizado Las Caletas	217,71 €
RE-01	-	A	No	966,49	938,59	EXP	SRPCO (SRPM2)	2.099,15 €	Rústico de protección.	2,24 €
RE-02	Los Quemados	A	No	1.179,56	1.179,56	EXP	SRPI1 / SRPAG1	4.409,20 €	Rustico Vitivinícola	3,74 €
INF-01	-	CI	No	7.655,54	7.655,54	EXP	SRPI2 (SRPNb /SRCR)	17.121,61 €	Rústico de protección.	2,24 €
INF-02	Cerca Vieja	A	Si	1.841,26	NP	No procede	SUCO	No procede	No procede	No procede
INF-03	-	A	No	3.717,98	3.717,98	EXP	SRPI2 (SRPAG1)	13.897,80 €	Rustico Vitivinícola	3,74 €
VI-01	-	CI	No	39.820,58	36.312,05	EXP	SRPI1 (SRPP1c)	81.211,89 €	Rústico de protección.	2,24 €
VI-02	-	CI	No	19.560,88	18.907,76	EXP	SRPI1/SRPCO(SRPAG2/SRPNENPa	629.940,31 €	Rústico Platanera	33,32 €
VI-03	-	CI	No	3.070,61	964,32	EXP	SRPI1 (SRPAG2)	32.127,64 €	Rústico Platanera	33,32 €
VI-04	-	A	No	3.372,48	3.210,74	EXP	SRPI1 (SRPAG1)	12.001,73 €	Rustico Vitivinícola	3,74 €
VI-05	Los Canarios	A	No	4.632,84	828,31	EXP	SRPI1 (SRPP1a / SRPAG1 / SRPP2a)	1.852,52 €	Rústico de protección.	2,24 €
VI-06	Los Canarios	A	No	1.051,56	1.051,56	EXP	SUCO	235.868,73 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
VI-07	-	A	No	850,97	527,90	EXP	SRPI1 (SRPAG1)	1.973,31 €	Rustico Vitivinícola	3,74 €
VI-08	-	A	Si	2.794,43	NP	No procede	SRPAG1/SRPP1a	No procede	No procede	No procede
VI-09	-	CI	Si	360,84	NP	No procede	SRPI1 (SRPNb)	No procede	No procede	No procede
VI-10	Los Canarios	A	No	544,56	371,30	EXP	SUCO	83.284,38 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
VI-11	Los Canarios	A	No	971,24	971,24	EXP	SUCO	217.851,57 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €





ESTIMACIÓN DEL COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN										
CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TITULAR ACTUACIÓN	SUELO OBTENIDO	m² SUELO TOTAL	m² SUELO OBTENIDO	SISTEMA DE OBTENCIÓN	CATEGORÍA SUELO	COSTE OBTENCIÓN	VALORACIÓN	
VI-12	Los Canarios	A	No	1.571,01	1.571,01	EXP	SUCO	352.382,71 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
VI-13	Los Canarios	A	No	611,18	305,62	EXP	SUCO	68.552,53 €	Urbanizado Los Canarios	224,30 €
VI-14	La Fajana	A	No	63,40	12,82	EXP	SRAR	1.607,52 €	Urbanizado La Fajana	125,35 €
VI-15	Las Caletas	A	No	130,77	130,77	EXP	SRAR	28.468,38 €	Urbanizado Las Caletas	217,71 €
TOTAL								3.870.119,29 €		

Tabla 5. Estimación de costes de obtención suelo

3.1.2. ESTIMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

En la evaluación económica estimada de cada una de las actuaciones, se han aplicado las metodologías y módulos descritos a continuación.

Las valoraciones de las actuaciones, dependiendo de los elementos a valorar, contendrán todas o algunas de las siguientes estimaciones: los valores de urbanización o reurbanización y los valores de la edificación si así lo contempla la actuación.

- **Valores de Urbanización o Reurbanización:** Para la valoración estimada de las actuaciones de urbanización o reurbanización, se aplican módulos recopilados de la Fundación CIEC.
- **Valores de la Edificación:** La valoración estimada de las edificaciones a construir se calcula en base a la aplicación de módulos unitarios obtenidos de la Fundación CIEC, el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Instituto Valenciano de Edificación a diciembre de 2021.

Las actuaciones con cargo a otras administraciones están por definir, y la actuación a cargo de la iniciativa se describe y valora en el apartado donde se determina la viabilidad económica de la unidad de actuación correspondiente.

Este enfoque asegura una estimación precisa y detallada, proporcionando una base sólida para la planificación y ejecución de las actuaciones previstas.

MÓDULOS	
ESTIMACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL.	€/m²
Vía Peatonal - Camino	73,68 €
Plazas y Parques	66,00 €
Áreas Recreativas	52,00 €
Mirador	66,00 €
Área ajardinada	41,00 €





MÓDULOS	
ESTIMACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL.	€/m²
Viario Urbano 10 m de sección con Alcantarillado y Alumbrado	73,68 €
Helisuperficie	166,40 €
Dotacionales e instalaciones	740,00 €
Carretera	121,58 €
Carretera - Túnel	243,16 €
Cementerio	80€

Tabla 6. Módulos actuaciones de ejecución

La tabla de estimación de costes de actuaciones urbanísticas muestra el cálculo de los costos totales asociados a diversas actuaciones en función de la superficie de actuación y el módulo de base de coste (MBC) aplicable. A continuación, se detalla la metodología usada para cada uno de los componentes:

Componentes de la Estimación de Costes

- **Código Actuación:** Identificador único para cada actuación específica.
- **Núcleo:** Ubicación geográfica de la actuación.
- **Descripción:** Tipo de actuación prevista.
- **MBC (€/m²):** Módulo de Base de Coste aplicable a la actuación, en euros por metro cuadrado o por metro lineal. Estos módulos son valores estandarizados que reflejan los costos promedio para diferentes tipos de infraestructura.
- **Superficie Actuación (m²):** Área total en metros cuadrados (m²) o en metros lineales (m lineal) sobre la cual se realizará la actuación.
- **Coste Total (€):** Resultado de multiplicar el MBC por la superficie de actuación.

Cálculo del Coste Total

El cálculo del coste total para cada actuación se realiza utilizando la siguiente fórmula:

Coste Total (€)=MBC (€/m²)×Superficie Actuación (m²)





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

ESTIMACIÓN DE COSTE DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS					
Código Actuación	Núcleo	DESCRIPCIÓN	MBC (€/m²)	Superficie Actuación (m²)	Coste Total (€)
ED-01	-	Dotacional - Sociocultural	450	3.857,62	1.735.929,00 €
ED-02	-	Dotacional - Cementerio	80	992,22	79.377,60 €
ED-03	-	Dotacional- Educativo	450	5.804,86	2.612.187,00 €
ED-04	Los Canarios	Dotacional - Asistencial	450	1.558,06	701.127,00 €
ED-05	La Fajana	Dotacional - Sociocultural	450	1.327,66	597.447,00 €
ED-06	Las Indias	Dotacional - Sociocultural	450	822,02	369.909,00 €
ED-07	Las Caletas	Dotacional - Sociocultural	450	2.268,70	1.020.915,00 €
ED-08	-	Dotacional - Sociocultural	450	760,42	342.189,00 €
EL-01	Los Canarios	Plazas y Parques	66	1.617,14	106.731,24 €
EL-02	Los Canarios	Área Ajardinada	41	498,34	20.431,94 €
EL-03	Los Quemados	Plazas y Parques	66	913,14	60.267,24 €
EL-04	Las Indias	Plazas y Parques	66	1.322,62	87.292,92 €
EL-05	Las Caletas	Plazas y Parques	66	912,24	60.207,84 €
RE-01	-	Área recreativa	61	966,49	58.955,89 €
RE-02	Los Quemados	Área recreativa	61	1.179,56	71.953,16 €
INF-01	-	Punto limpio	370	7.655,54	2.832.549,10 €
INF-02	-	Helisuperficie	73,68	1.841,26	135.664,02 €
INF-03	-	Helisuperficie	73,68	3.717,98	273.940,55 €
VI-01	-	Carretera - Tunel	243,16	39.820,56	9.682.767,37 €
VI-02	-	Carretera	121,58	19.560,88	2.378.211,79 €
VI-03	-	Carretera	121,58	3.070,61	373.324,76 €
VI-04	-	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	3.372,48	248.484,33 €
VI-05	Los Canarios	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	4.632,84	341.347,65 €
VI-06	Los Canarios	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	1.051,56	77.478,94 €
VI-07	-	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	850,97	62.699,47 €





VI-08	-	Vía Peatonal	73,68	2.794,43	205.893,60 €
VI-09	-	Mirador	66	360,84	23.815,44 €
VI-10	Los Canarios	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	544,56	40.123,18 €
VI-11	Los Canarios	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	971,24	71.560,77 €
VI-12	Los Canarios	Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	73,68	1.571,01	115.752,12 €
VI-13	Los Canarios	1/2 Viario Urbano ; 10 m ; Alcantarillado y Alumbrado	36,84	611,18	22.515,87 €
VI-14	La Fajana	Vía Peatonal	73,68	63,40	4.671,31 €
VI-15	Las Caletas	Vía Peatonal	73,68	130,77	9.634,79 €
TOTAL					24.825.355,89 €

Tabla 7. Estimación de costes de ejecución de las actuaciones

3.2. CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTACIÓN DE LAS ACTUACIONES

A continuación, se muestra en cuadro resumen con los costes estimados a cargo de las diferentes entidades designadas para su ejecución y/o financiación.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS									
Código Actuación	Nucleo	Titular Suelo	Sistema de Obtención	Titular Actuación	Sistema de Ejecución	Previsión Cuatrienio de Ejecución*	SUELO	EJECUCIÓN	Coste Total Estimado
ED-01	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	1.735.929,00 €	1.735.929,00
ED-02	-	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	2.219,10 €	79.377,60 €	81.596,70
ED-03	-	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	12.071,32 €	2.612.187,00 €	2.624.258,32
ED-04	Los Canarios	PRI	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	No procede	701.127,00 €	701.127,00
ED-05	La Fajana	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	166.416,67 €	597.447,00 €	763.863,67
ED-06	Las Indias	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	165.401,17 €	369.909,00 €	535.310,17
ED-07	Las Caletas	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	493.909,49 €	1.020.915,00 €	1.514.824,49
ED-08	-	PUB	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	342.189,00 €	342.189,00
EL-01	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	362.729,52 €	106.731,24 €	469.460,76
EL-02	Los Canarios	Mixta	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	68.514,85 €	20.431,94 €	88.946,79
EL-03	Los Quemados	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	60.267,24 €	60.267,24
EL-04	Las Indias	PUB	No procede	A	PUB	2º CUATRIENIO	266.128,44 €	87.292,92 €	353.421,36
EL-05	Las Caletas	PUB	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	198.600,08 €	60.207,84 €	258.807,92
RE-01	-			A	PUB	1º CUATRIENIO	2.099,15 €	58.955,89 €	61.055,04
RE-02	Los Quemados	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	4.409,20 €	71.953,16 €	76.362,36
INF-01	-	PUB	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO	17.121,61 €	2.832.549,10 €	2.849.670,71
INF-02	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	135.664,02 €	135.664,02
INF-03	-	PRI	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	13.897,80 €	273.940,55 €	287.838,35
VI-01	-	PRI	EXP	CI	PUB	2º CUATRIENIO	81.211,89 €	9.682.767,37 €	9.763.979,26
VI-02	-	PUB	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO	629.940,31 €	2.378.211,79 €	3.008.152,10
VI-03	-	MIX	EXP	CI	PUB	1º CUATRIENIO	32.127,64 €	373.324,76 €	405.452,41
VI-04	-	MIX	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	12.001,73 €	248.484,33 €	260.486,06
VI-05	Los Canarios	MIX	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	1.852,52 €	341.347,65 €	343.200,17
VI-06	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	235.868,73 €	77.478,94 €	313.347,67
VI-07	-	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	1.973,31 €	62.699,47 €	64.672,78
VI-08	-	PUB	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	205.893,60 €	205.893,60
VI-09	-	PUB	No procede	CI	PUB	1º CUATRIENIO	0,00 €	23.815,44 €	23.815,44
VI-10	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	83.284,38 €	40.123,18 €	123.407,56
VI-11	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	217.851,57 €	71.560,77 €	289.412,34
VI-12	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	352.382,71 €	115.752,12 €	468.134,83
VI-13	Los Canarios	PRI	EXP	A	PUB	2º CUATRIENIO	68.552,53 €	22.515,87 €	91.068,40
VI-14	La Fajana	PRI	No procede	A	PUB	1º CUATRIENIO	1.607,52 €	4.671,31 €	6.278,83
VI-15	Las Caletas	PRI	EXP	A	PUB	1º CUATRIENIO	28.468,38 €	9.634,79 €	38.103,17
Coste Total Actuaciones Materiales a Ejecutar por el Ayuntamiento									9.192.498,43 €
Coste Total Obtención del Suelo por el Ayuntamiento de Fuencaliente									2.760.240,14 €





Coste total a cargo del Ayuntamiento	11.952.738,57 €
Coste total a financiar por el Ayuntamiento con cargo a presupuestos	6.903.495,57 €
Coste total a financiar por Convenios y Subvenciones gestionados por el Ayuntamiento	5.049.243,00 €
Coste Total Actuaciones Materiales Cabildo Insular de La Palma	15.632.857,46 €
Coste Total Obtención del Suelo por el Cabildo Insular de La Palma	760.401,46 €
Coste Total Actuaciones a Financiar y Ejecutar. Cabildo Insular de La Palma	16.393.258,92 €
*Se hace un reparto estimativo para los cálculos del Cabildo	

Tabla 8. Resumen Ejecución y Financiación

Por lo tanto, el coste estimado a asumir por el Ayuntamiento de Fuencaliente asciende a **11.952738,57 €** de los cuales **5.049.243,00 €** serán financiados a través de Convenios y Subvenciones con otras administraciones y **6.903.495,57 €** a cargo de presupuestos en los próximos dos cuatrienios.





3.3. CUADRO RESUMEN DE PRIORIDADES Y PRESUPUESTACIÓN

A continuación, se presenta la distribución de la estimación de costes a asumir por las diferentes entidades y su programación en los próximos dos cuatrienios.

El resultado es que el Ayuntamiento de Fuencaliente propone una estimación de ejecución del PGO a financiar de un total de **11.952.738,57 €** de los cuales **5.049.243,00 €** serán financiados a través de Convenios y Subvenciones con otras administraciones y **6.891.424,25 €** a cargo de presupuestos en los próximos dos cuatrienios, asignándose **3.385.794,97 €** al primero y **3.505.629,28 €** al segundo.

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	ESTIMACIÓN COSTE SEGÚN TITULAR ACTUACIÓN		COSTE TOTAL ESTIMADO	PROGRAMACIÓN AYUNTAMIENTO		PROGRAMACIÓN CABILDO*	
		A	CI		PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
ED-01 ²	-	1.735.929,00 €		1.735.929,00 €	1.735.929,00 €			
ED-02	-	81.596,70 €		81.596,70 €	81.596,70 €			
ED-03 ²	-	2.624.258,32 €		2.624.258,32 €		2.624.258,32 €		
ED-04 ²	Los Canarios	701.127,00 €		701.127,00 €	701.127,00 €			
ED-05	La Fajana	763.863,67 €		763.863,67 €	763.863,67 €			
ED-06	Las Indias	535.310,17 €		535.310,17 €		535.310,17 €		
ED-07	Las Caletas	1.514.824,49 €		1.514.824,49 €		1.514.824,49 €		
ED-08	-		342.189,00 €	342.189,00 €			342.189,00 €	
EL-01	Los Canarios	469.460,76 €		469.460,76 €		469.460,76 €		
EL-02	Los Canarios	88.946,79 €		88.946,79 €	88.946,79 €			
EL-03	Los Quemados	60.267,24 €		60.267,24 €	60.267,24 €			
EL-04	Las Indias	353.421,36 €		353.421,36 €		353.421,36 €		
EL-05	Las Caletas	258.807,92 €		258.807,92 €	258.807,92 €			
RE-01	-	61.055,04 €		61.055,04 €	61.055,04 €			
RE-02	Los Quemados	76.362,36 €		76.362,36 €	76.362,36 €			
INF-01	-		2.849.670,71 €	2.849.670,71 €			2.849.670,71 €	
INF-02	-	135.664,02 €		135.664,02 €	135.664,02 €			





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FUENCALIENTE

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	ESTIMACIÓN COSTE SEGÚN TITULAR ACTUACIÓN		COSTE TOTAL ESTIMADO	PROGRAMACIÓN AYUNTAMIENTO		PROGRAMACIÓN CABILDO*	
		A	CI		PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
INF-03	-	287.838,35 €		287.838,35 €	287.838,35 €			
VI-01	-		9.763.979,26 €	9.763.979,26 €				9.763.979,26 €
VI-02	-		3.008.152,10 €	3.008.152,10 €			3.008.152,10 €	
VI-03	-		405.452,41 €	405.452,41 €			405.452,41 €	
VI-04	-	260.486,06 €		260.486,06 €	260.486,06 €			
VI-05	Los Canarios	343.200,17 €		343.200,17 €		343.200,17 €		
VI-06	Los Canarios	313.347,67 €		313.347,67 €	313.347,67 €			
VI-07	-	64.672,78 €		64.672,78 €	64.672,78 €			
VI-08	-	205.893,60 €		205.893,60 €	205.893,60 €			
VI-09	-		23.815,44 €	23.815,44 €			23.815,44 €	
VI-10	Los Canarios	123.407,56 €		123.407,56 €	123.407,56 €			
VI-11	Los Canarios	289.412,34 €		289.412,34 €		289.412,34 €		
VI-12	Los Canarios	468.134,83 €		468.134,83 €	468.134,83 €			
VI-13	Los Canarios	91.068,40 €		91.068,40 €	91.068,40 €			
VI-14	La Fajana	6.278,83 €		6.278,83 €	6.278,83 €			
VI-15	Las Caletas	38.103,17 €		38.103,17 €	38.103,17 €			
Coste Estimado		11.952.738,57 €	16.393.258,92 €	28.345.997,49 €	5.822.850,97 €	6.129.887,60 €	6.629.279,65 €	9.763.979,26 €
Coste estimado a cargo de presupuestos Ayuntamiento					3.385.794,97 €	3.505.629,28 €		
¹ Se hace un reparto estimativo para los cálculos del Cabildo; ² El ayuntamiento obtiene financiación de otras administraciones o mediante subvenciones								

Tabla 9. Resumen de prioridades y presupuestación





3.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUOR-1

Los ámbitos definidos en este plan general que incluyen unidades de actuación y sectores que necesitan un análisis para determinar su viabilidad económica están descritos en el Fichero de Ordenación Urbanística (Tomo 2, apartado Bc3) de este documento.

A continuación, se presenta una tabla que detalla la codificación, nombre, tipo, categoría y descripción de cada actuación. La tabla también incluye la categoría del suelo según la ordenación vigente (CatV), la categoría propuesta por este plan general (Cat), y su superficie total (ST).

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	TIPO DE ACTUACIÓN	CATEGORÍA DE ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	CAT. SUELO	CAT SUELO	SUPERFICIE UNIDAD (m²)
SUOR-01	Los Canarios	ATU	NURB	Nueva Urbanización área industrial	-	SUOR	9.008,26

Tabla 10. Unidad de actuación

Para determinar la viabilidad económica de actuaciones y sectores, es necesario cumplir una serie de condiciones previstas por el planeamiento. Estas condiciones incluyen:

1. Ejecución en Plazo: Las actuaciones deben llevarse a cabo dentro de los plazos establecidos por el plan.
2. Implantación de Usos: Los usos previstos deben ser implantados conforme a lo estipulado, asegurando el cumplimiento de los deberes de cesión.
3. Beneficio Razonable y Proporcionado: Se debe garantizar un beneficio razonable y proporcionado en concepto de retribución de la propiedad. En los casos en que el promotor y el propietario sean diferentes, este beneficio también debe incluir una retribución adecuada para el promotor.

En relación con esta última condición, el desarrollo de la actuación debe generar un valor suficiente y razonable del producto final para cubrir la retribución de la propiedad y los costes de producción.

Las unidades de actuación contempladas en este documento derivan de una actuación de nueva urbanización. Dado que estos espacios se encuentran sin urbanizar, el planeamiento propone su transformación a urbano, clasificándolos como urbanizables.

A continuación, se establecen los criterios utilizados para la determinación de su viabilidad técnica, económica y de gestión:

1. **Viabilidad Técnica:** Evaluación de los requisitos técnicos necesarios para la urbanización y desarrollo de los sectores propuestos, asegurando la disponibilidad y adecuación de infraestructuras y servicios.
2. **Viabilidad Económica:** Análisis de los costos de urbanización y construcción, comparados con el valor potencial del producto final. Este análisis debe incluir la estimación de costos de obtención del suelo, costos de urbanización, costos de construcción y otros costos asociados.
3. **Viabilidad de Gestión:** Estudio de la capacidad de gestión para llevar a cabo las actuaciones dentro de los plazos establecidos, garantizando el cumplimiento de los objetivos del plan. Esto incluye la evaluación de los recursos disponibles, la coordinación entre las partes involucradas y la eficiencia en la ejecución de las actividades planificadas.

Estos criterios aseguran que las actuaciones planificadas no solo sean técnicamente viables, sino también económicamente sostenibles y eficientemente gestionadas, contribuyendo así al desarrollo urbano ordenado y al cumplimiento de los objetivos estratégicos del plan de ordenación.





3.4.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN

En primer lugar, se indica el sistema de gestión (SG), la propiedad de suelo (Propiedad), el uso característico (Uso) y tipología (Tipología) propuestos.

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	SISTEMA DE GESTIÓN (SG)	SUPERFICIE UNIDAD (m²)	PROPIEDAD		USO	TIPOLOGÍA
				PRIVADO	PÚBLICO		
SUOR-01	Los Canarios	Privado	9.008,26	9.008,26	-	Industrial	Nave Industrial Cerrada

Tabla 11. Gestión de la Unidad de actuación

3.4.2. UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD

En este apartado se propone la obtención de un valor razonable denominado Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV). Este valor tiene como objetivo compensar a la propiedad con un mínimo suficiente que incentive al propietario a aportar los suelos para la actuación, garantizando así la viabilidad de su ejecución.

El Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) se compone de los siguientes elementos:

- **Valor inicial del suelo (ViS):** Representa el valor de los terrenos antes de la urbanización.
- **Coste estimado de ejecución de la urbanización (Cu):** Incluye todos los gastos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización.
- **Gastos y beneficio para el promotor (G y Bº Promotor):** Corresponden a los costos adicionales incurridos por el promotor y el beneficio esperado por la ejecución de la urbanización.

De esta manera, el Umbral Mínimo de Viabilidad asegura que los propietarios reciban una compensación justa y adecuada, fomentando su participación en el proyecto y facilitando la transformación urbanística de los suelos.

3.4.3. VALOR INICIAL DE SUELO

El valor inicial del suelo (ViS) se determina considerando que la situación inicial corresponde a suelo rústico improductivo. Por ello, se aplica el artículo 16 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Este artículo establece que su valoración se realice mediante el método de capitalización de la renta en casos de imposible explotación.

La fórmula utilizada es;

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Para este método, se ha empleado el valor de la renta teórica, obtenida del canon de arrendamiento medio en la Comunidad Autónoma de Canarias, publicado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Se ha tomado como referencia el último dato disponible en marzo de 2022. Asimismo, se ha utilizado el tipo de capitalización basado en el interés promedio de los tres últimos años disponibles a esa misma fecha, reportado por las obligaciones del Estado a 30 años y publicado por el Banco de España.

3.4.4. CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y TOTAL INVERSIÓN

Para el coste estimado de la urbanización, se aplica al área en metros cuadrados a urbanizar, correspondiente con la superficie de la unidad de actuación o sector, el cálculo obtenido mediante la aplicación de los Costes de Urbanización en Canarias de la Fundación CIEC.





En tercer lugar, para estimar los gastos generales, el beneficio industrial del promotor y los gastos de gestión, incluidos los gastos fiscales, se aplica el coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1020/1993). Esta normativa establece que el precio del producto final resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de la producción.

CÓDIGO ACTUACIÓN	NÚCLEO	CATV SUELO	SUPERFICIE UNIDAD (m²)	VIS	CU	GG Y Bº PROMOTOR	TOTAL INVERSIÓN
SUOR-01	Los Canarios	SRPA	9.008,26	20.178,50 €	774.079,78 €	309.631,91 €	1.103.890,20 €

Tabla 12. Cálculo total de la Inversión.

3.4.5. CALCULO DEL UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD

El valor del Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) se obtiene dividiendo el total de la inversión (VIS + Cu + GG y Bº Promotor) entre el 90% del aprovechamiento de derecho asignado. Este valor representa el mínimo necesario que debe obtener el propietario del promotor del producto final para cubrir los costes asociados a la obtención del solar.

En consecuencia, y como resultado de los cálculos realizados, se establece que este umbral ascendería a 188,64 € por metro cuadrado. Para garantizar la viabilidad de esta unidad, el precio de venta del producto final, en este caso solares para naves industriales cerradas, deberá superar dicha cantidad.

Dada la escasez de referencias sobre transacciones de este tipo de solares en la isla de La Palma, no se puede determinar un precio razonable del metro cuadrado de dicho tipo de solar en el municipio de Fuencaliente. Como alternativa, se han tomado en cuenta múltiples referencias de valores de venta de este tipo de solares en la isla de Tenerife y otros municipios de La Palma. Los datos indican que los precios de venta oscilan entre 500 y 900 euros por metro cuadrado. Con estos datos, se ha estimado el valor del suelo utilizando el método residual, obteniendo una estimación del producto final (solar para nave industrial cerrada) de 391,43 €. Esta referencia justificaría la viabilidad de la actuación propuesta, dado que supera ampliamente el umbral mínimo de rentabilidad establecido.

CÓDIGO ACTUACIÓN	SUPERFICIE UNIDAD (m²)	EDIFICABILIDAD NETA	APROVECHAMIENTO GLOBAL (UdA)	APROVECHAMIENTO DE DERECHO 90% (UdA)	UmV (€/m²)	Estimación Producto Final de Solar Nave Industrial Cerrada (€/m2)*
SUOR-01	9.008,26	6.552,24	6.502,16	5.851,95	188,64 €	391,43 €

Tabla 13. Cálculo del Umbral Mínimo de Rentabilidad.





4. ESTUDIO FINANCIERO





4.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

En el Estudio Financiero se proponen y analizan las fuentes de financiación disponibles para sufragar, completa o parcialmente, las inversiones planificadas. Independientemente del carácter de las intervenciones sobre el espacio público, su financiación puede ser tanto pública como privada.

En esta fase del documento, se realiza un análisis exhaustivo del origen y destino de los flujos financieros, así como de los devengos a los que se debe hacer frente, con el objetivo de cumplir con el Programa de Actuación establecido.

4.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DE PLUSVALÍAS POR ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como consecuencia de la actuación urbanística llevada a cabo, se ha generado un total de 6.502,16 unidades de aprovechamiento (UdA). De este total, el Ayuntamiento obtendrá un 10%, lo que equivale a 650,22 unidades de aprovechamiento.

Estas unidades, valoradas según el valor residual del suelo urbanizable industrial, se traducen en ingresos estimados de 254.514,05 €, los cuales se prevé obtener durante el primer cuatrienio.

CÓDIGO ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO GLOBAL (UDA)	CESIÓN 10%	Vv (Nave Industrial €/m2) *	Vc (Nave Industrial €/m2) **	VRS (€/m²)	Plusvalía (€)
SUOR-01	6.502,16	650,22	800,00 €	180,00 €	391,43	254.514,05
* Estimación en base a testigos de venta; ** Estimación en base a módulos básicos de construcción de nave industriales						

Tabla 14. Cálculo Ingresos Plusvalías

4.3. ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE FINANCIACIÓN

La estimación de las actuaciones urbanísticas con cargo al Ayuntamiento de Fuencaliente a financiar a través de sus presupuestos asciende a **6.891.424,25 €** repartidos en **3.385.794,97 €** en el primer cuatrienio y **3.505.629,28 €** en el segundo.

RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
COSTE TOTAL FINANCIACIÓN PRIVADA	1.103.858,66 €	
COSTE TOTAL A FINANCIAR VIA PRESUPUESTOS POR EL AYUNTAMIENTO	3.385.794,97 €	3.505.629,28 €

Tabla 15. Estimación Estudio Económico Municipal





5.INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA





5.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

Según el artículo 65 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias el informe de sostenibilidad económica se dividirá 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.*

Además, 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.

Por lo tanto, para la evaluación del impacto en la hacienda del Ayuntamiento de Fuencaliente se ha de estimar el importe de las inversiones y gastos corrientes necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales.

Para cumplir con las inversiones y gastos corrientes destinadas a inversión real según los presupuestos liquidados del ayuntamiento en los últimos años disponibles, si bien se tiene que el promedio de los últimos cuatro años disponibles resulta una inversión de 761.493 € euros anuales, en los años 2021 y 2022 la inversión ascendió a 1.071.878,91 € y 1.196.063,95 € respectivamente.

A continuación, se recoge en el siguiente cuadro el coste a financiar por el ayuntamiento con cargo a presupuestos, así como los ingresos no corrientes previstos mostrando que la financiación que garantiza la sostenibilidad del PGO asciende a 880.000 € anuales. Por lo tanto, dado que la inversión de los últimos años ha sido superior y que los promedios de los últimos años son muy similares a las necesidades de inversión anual para los próximos dos cuatrienios se considera que la ejecución propuesta para la implementación del PGO es sostenible económicamente.

RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDIO CUATRIENIO
COSTE TOTAL A FINANCIAR POR EL AYUNTAMIENTO (100 %)	3.385.794,97 €	3.505.629,28 €
INGRESOS ACTUACIONES TRANSFORMACION URBANISTICA 10 % APROVECHAMIENTO	254.514,05 €	-
TOTAL INVERSIÓN REAL PROMEDIO ANUAL (2010 - 2019)	880.000,00 €	
TOTAL INVERSIÓN PROMEDIO POR CUATRIENIO	3.520.000,00 €	3.520.000,00 €
CAPACIDAD O NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	388.719,08 €	14.370,72 €

Tabla 16. Estimación del impacto en la hacienda local de las inversiones del plan general.





En relación a los gastos corrientes públicos necesarios para el mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento propuesto se han de considerar todos aquellos de nueva creación y asumidos por el ayuntamiento.

Del mismo modo habrán de considerarse los ingresos que reportarían las futuras actuaciones. El planeamiento propuesto tan solo propone una unidad de transformación urbanística con usos productivo, logístico y de almacenamiento susceptible de generar ingresos para la hacienda local a través de tributos (impuestos y tasas) la cual está programada para ejecutarse por entes privados en el primer cuatrienio.

Esos ingresos no se estiman en este apartado dado que no se dispone de información referente al plan que la desarrollará.

Por lo tanto, el mantenimiento de los viarios, espacios libres, dotacionales e infraestructuras habrán de ser cubiertos por las partidas presupuestarias incluidas en el área de gasto 1, la cual hace referencia a los “Servicios Públicos Básicos” según la clasificación por programas de gastos. En esta área se encuentran las políticas de gasto asociadas a estas actuaciones como lo son, por ejemplo, Seguridad y Movilidad Ciudadana, Vivienda y Urbanismo, Bienestar comunitario y Medio Ambiente.

A su vez, dentro de estas políticas se incluyen programas tales como, Movilidad Urbana, Ordenación del tráfico y el estacionamiento, Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, Alcantarillado, Recogida de residuos o Parques y jardines.

Dado lo anterior y con los cálculos realizados, el promedio del último cuatrienio disponible (2020-2023) de los gastos incluidos en esa área ascendieron a 792.977,75 euros que aplicados al suelo urbano y de asentamiento rural del municipio se tiene que el municipio destina aproximadamente 1,20 euros por metro cuadrado a servicios públicos básicos.

POLÍTICAS DE GASTO	2023		2022		2021		2020	
	Total	Por hab.	Total	Por hab.	Total	Por hab.	Total	Por hab.
SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	511.176 €	505,00 €	384.612 €	380,00 €	384.612 €	378,00 €	305.555 €	298,00 €
SEGURIDAD Y MOVILIDAD CIUDADANA	3.372 €	3,00 €	3.716 €	4,00 €	3.716 €	4,00 €	13.158,00 €	13,00 €
VIVIENDA Y URBANISMO	298.822 €	295,00 €	157.186 €	155,00 €	157.186 €	154,00 €	100.054,00 €	98,00 €
BIENESTAR COMUNITARIO	200.583 €	198,00 €	214.221 €	212,00 €	214.221 €	210,00 €	188.343,00 €	184,00 €
MEDIO AMBIENTE	8.400 €	8,00 €	9.489 €	9,00 €	9.489 €	4,00 €	4.000,00 €	4,00 €
Total							Por hab.	
PROMEDIO			792.977,75 €				779,00 €	

Tabla 17. Políticas de gasto (2020-2023) Ayuntamiento de Fuencaliente

Con base al gasto por metro cuadrado de suelo urbano y de asentamiento rural, se puede considerar que la sostenibilidad de los gastos que suponen las nuevas actuaciones y que suman un área de 54.786,49 metros cuadrados, se requeriría destinar **65.743,79 €** adicionales cada año con cargo a servicios públicos básicos.

Por último y en relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos el plan propone una unidad de transformación urbanística destinada a usos productivo, logístico y de almacenamiento, no implicando el resto de actuaciones propuestas cambios a la mencionada adecuación. Por lo tanto, esta actuación solo puede generar una mejora de esa relación, al incrementarse los suelos destinados a usos productivos respecto al resto de los usos.





Tabla 1. Tipo de actuaciones 15

Tabla 2. Usos Propuestos para las actuaciones..... 17

Tabla 3. Titularidad, sistemas y programación de las actuaciones 19

Tabla 4. Estimación de valores residuales. 24

Tabla 5. Estimación de costes de obtención suelo 26

Tabla 6. Módulos actuaciones de ejecución 27

Tabla 7. Estimación de costes de ejecución de las actuaciones..... 29

Tabla 8. Resumen Ejecución y Financiación..... 30

Tabla 9. Resumen de prioridades y presupuestación..... 33

Tabla 10. Unidad de actuación 34

Tabla 11. Gestión de la Unidad de actuación 35

Tabla 12. Calculo total de la Inversión..... 36

Tabla 13. Cálculo del Umbral Mínimo de Rentabilidad. 36

Tabla 14. Cálculo Ingresos Plusvalías..... 38

Tabla 15. Estimación Estudio Económico Municipal..... 38

Tabla 16. Estimación del impacto en la hacienda local de las inversiones del plan general. 40

Tabla 17. Políticas de gasto (2017 – 2020) Ayuntamiento de Fuencaliente 41





Santa Cruz de Tenerife, julio de 2025



PGO



FUENCALIENTE

GESPLAN S.A.

