



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ (LANZAROTE)

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

TOMO II: DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

**VOLÚMENES 4 Y 5: PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO
ECONÓMICO FINANCIERO**



MAYO 2025

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. OBJETO	1
1.2. MARCO LEGAL	1
1.3. DEFINICIONES	3
2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN	4
2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	4
2.1.1. Objetivos, directrices y estrategia	5
2.1.2. Tipos de intervenciones propuestas	7
2.2. PRIORIDAD Y PLAZOS	7
2.3. CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN	9
3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	11
3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	11
3.2. ESTUDIO ECONÓMICO	12
3.2.1. Valoración de las acciones	12
3.2.1.1. <i>Obtención del suelo</i>	12
3.2.1.2. <i>Valoración del suelo</i>	13
3.2.1.3. <i>Valoración de las construcciones e instalaciones</i>	14
3.2.2. Financiación de las intervenciones	17
3.2.3. Resumen de la asignación financiera	21
4. ESTUDIO FINANCIERO	22
4.1. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA	22
4.1.1. Consideraciones previas	22
4.1.2. Presupuestos de ingresos	23
4.1.3. Presupuesto de gastos	24
4.1.4. Situación presupuestaria municipal	25
4.1.5. Previsión de disponibilidades financieras municipales	29
4.2. INGRESOS POR APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	30
5. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN	31
6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SECTORES	33
6.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS URBANIZABLES	34
6.1.1. Viabilidad económica de los suelos urbanizables no ordenados	34
6.1.1.1. <i>Viabilidad económica de SUNOR-01-PH</i>	34
6.1.1.2. <i>Viabilidad económica de SUNOR-02-PH</i>	35
6.1.1.3. <i>Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA1</i>	36
6.1.1.4. <i>Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA 2</i>	37
6.1.1.5. <i>Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA3</i>	38
6.1.1.6. <i>Viabilidad económica de SUNOR-01-SB</i>	39
6.1.1.7. <i>Viabilidad económica de SUNOR-02-SB</i>	40
6.1.1.8. <i>Viabilidad económica de SUNOR-03-SB</i>	41
6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	42

6.2.1. Viabilidad económica de los suelos urbanos no consolidados ordenados	42
6.2.1.1. Viabilidad económica de SUNCO 02 GU	42
6.2.1.2. Viabilidad económica de SUNCO 02 SB	43
6.2.1.3. Viabilidad económica de SUNCO 03 SB	44
6.2.2. Viabilidad económica de los suelos urbanos no consolidados no ordenados	45
6.2.2.1. Viabilidad económica de SUNCO-01 PH	45
6.2.2.2. Viabilidad económica de SUNCO 01 GU	46
6.2.2.3. Viabilidad económica de SUNCO-01 SB	47
7. ANEXO. TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES	48

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

Los “**Planes Generales de Ordenación**” definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular (Artículo 142.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC), organizando la gestión de su ejecución, de la siguiente manera:

- **Programa de Actuación**, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan, de tal forma que se plasmen los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo para todo el territorio comprendido en su ámbito de ordenación.
- **Estudio Económico**, en el que se propone una evaluación monetaria, de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas, mediante una adecuada estimación de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.
- **Estudio Financiero**, que parte de la situación y características de las cuentas municipales y de la evolución reciente de sus liquidaciones presupuestarias, a través de indicadores de saneamiento económico financiero. Las conclusiones establecidas para las cuentas municipales son utilizadas para la estimación de las disponibilidades presupuestarias municipales para afrontar las inversiones que correspondan.
- **Viabilidad económica financiera del Plan**, que se obtiene al analizar de forma conjunta los resultados obtenidos en el estudio económico y financiero, y pone de manifiesto que la administración local puede asumir el conjunto de las intervenciones propuestas.
- **Viabilidad económica de los sectores y unidades de actuación**, que demuestra que el desarrollo urbanístico de los sectores estudiados con los aprovechamientos lucrativos asignados a cada uno resulta viable económicamente.

1.2. MARCO LEGAL

Según lo dispuesto, en el número 1 del artículo 133 de la LSENPC:

“1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- A. *Normas técnicas del planeamiento urbanístico.*
- B. *Planes generales de ordenación.*
- C. *Instrumentos urbanísticos de desarrollo:*
 - a) *Planes parciales.*
 - b) *Planes especiales.*
- D. *Instrumentos urbanísticos de desarrollo:*
 - a) *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*
 - b) *Programa de actuación sobre el medio urbano.”*

Por otra parte, la LSENPC establece en el artículo 140 que el contenido de los Planes Generales de Ordenación debe contar con “Programa de actuación” y con “Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación”.

Por su parte el Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre desarrolla con mayor precisión el contenido en el artículo 58, en el que desarrolla la documentación que debe incluir los instrumentos de ordenación urbanística.

“Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. *Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:*
 - a) *Tomo I. Documentos de información, que estará integrado por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.*
 - b) *Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico- financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 7. Catálogos; 8. Anexos.*
 - c) *Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.*
2. *Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.”*

Por lo que respecta al Programa de actuación urbanística, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, en su artículo 4 establece el alcance de la intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución:

“Artículo 4. Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Las administraciones públicas ejecutarán o en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de la ejecución del planeamiento comprende:

- a) *La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido.*
- b) *La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación, o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público, pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución todas las formas y modalidades admitidas por la legislación urbanística y de ordenación territorial, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local que sean adecuadas a las características de la actuación.*
- c) *La ejecución de los sistemas generales y dotaciones públicas.*
- d) *La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga en el planeamiento.*
- e) *La delimitación de la unidad de actuación, la elección del sistema de ejecución y, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de la realización de las obras.*
- f) *La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a entidad urbanística constituida al efecto.”*

Asimismo, el contenido del Estudio Económico Financiero, se desarrolla en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias en los siguientes términos:

“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.*

(...)”.

1.3. DEFINICIONES

Con el objeto de resaltar algunos conceptos fundamentales, para entender las diferentes categorías de inversiones y gastos que se deben acometer, dentro de la gestión y ejecución de este Programa de Actuación, se exponen a continuación la definición de los mismos, que figuran en la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), tales como:

- **Sistema general:** categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, los sistemas generales pueden ser:
 - **Insulares.**
 - **Comarcales o supramunicipales.**
 - **Municipales.**
- **Sistema Local o dotación:** categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.
- **Equipamiento:** categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Es estructurante cuando forme parte de la ordenación estructural.
- **Infraestructura:** categoría global comprensiva de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

- **Obras de urbanización:** las obras que tienen por objeto dotar a un suelo con las correspondientes infraestructuras y servicios, así como con los elementos de estos que sean aún precisos para la conversión de las parcelas en solares o, en su caso, la renovación de tales infraestructuras y servicios conforme a las exigencias sobrevenidas de la ordenación de tales elementos. En los supuestos admitidos por la ley, las obras de urbanización pueden realizarse de forma simultánea a las de edificación.
- **Obras públicas ordinarias:** las obras proyectadas y realizadas por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

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

(...)

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

(...)

En relación a la programación, el artículo 198 de la LSENPC, establece que el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para la ejecución del planeamiento. Concretamente dispone lo siguiente:

“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 desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*

b) *Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.”*

Por su parte, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su artículo 6 establece lo siguiente:

“Artículo 6. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. *El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:*
 - a) *Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*
 - b) *Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.*
 - c) *Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*
 - d) *Realizarlas obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.*
 - e) *Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.*

(...)”

2.1.1. Objetivos, directrices y estrategia

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

En cuanto al **objeto**, consiste en establecer la ordenación estructural y pormenorizada del municipio, mediante la elección de un conjunto de determinaciones que definan el modelo de ocupación y de utilización del territorio en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como de los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

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

1. Lograr un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la protección medioambiental, propiciando un uso racional y eficiente del territorio, y la conservación de la biodiversidad.
2. Clasificar el suelo rústico desterrando el criterio de residualidad y resaltando sus potencialidades, estableciendo las medidas necesarias para la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario y de interés paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
3. Ordenar el suelo rústico con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la

implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas y la diversificación energética renovable.

4. Plasmar una ordenación del suelo urbano del municipio atendiendo a un crecimiento compacto y ordenado de los núcleos preexistentes, a fin de dar respuesta a las necesidades constructivas existentes en el municipio, reales y potenciales.

5. Lograr un sistema territorial integrado y organizado en el territorio.

6. Implantar una estrategia de transformación territorial orientada a la consecución de un modelo territorial sostenible, social, económica y ambientalmente.

7. Dotar de equipamiento adecuado a las necesidades de la población, realizando las previsiones precisas, con el objetivo de desarrollar núcleos más ricos y complejos, procurando potenciar la identificación de los barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos.

8. Diseñar una dotación de sistemas generales, espacios libres e infraestructuras que den respuestas a las necesidades culturales, educativas y de ocio de la población, local y foránea.

9. Conservar, rehabilitar y potenciar los núcleos y elementos de interés natural y patrimonial, garantizando la conservación de sus valores y su disfrute público compatible.

10. Potenciación de la imagen del municipio como oferta de turismo rural vinculándolo a actividades en la naturaleza y los valores del patrimonio natural y cultural.

En cuanto a la **estrategia**, deberá respetarse el principio de desarrollo sostenible recogido en el artículo 3 de la LSENPC, en virtud del cual tanto las intervenciones públicas como privadas preservarán y cuidarán los valores naturales y la calidad de los recursos de manera que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes y futuras. En este sentido, se diseñan y aplican políticas dirigidas a la rehabilitación de espacios y recursos degradados, así como al fomento de las tecnologías que contribuyan a ello y además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.

Por ello, el PGOS debe velar porque las actuaciones garanticen el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.

Para la consecución de las estrategias anteriormente citadas, se deberán respetar los criterios de intervención previstos en el artículo 4 de la LSENPC. Concretamente, los siguientes:

“1. La ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.

2. La utilización de los recursos estará sujeta a los títulos habilitantes que aseguren que su uso se atenga a lo que se haya establecido en la ordenación aplicable.

3. Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.

4. Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

5. Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando estos se repercutan en los precios, las tarifas o las tasas de los productos y servicios.

6. La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones integradas, de conformidad con los principios y orientaciones de la normativa sobre prevención y control integrados de la contaminación.”

2.1.2. Tipos de intervenciones propuestas

El Programa de Actuación, de este Plan General de Ordenación Supletorio, ha definido una serie de intervenciones materiales, que supondrán una ejecución de diversas obras, construcciones y edificaciones, para lo cual se han de producir una serie de flujos financieros, con cargo a los diversos agentes públicos o privados responsables de hacer frente a las citadas obligaciones de pago.

Para organizar conceptualmente, las acciones concretas de la programación propuesta, se plantea la siguiente estructura:

- Sistemas Generales.
- Dotaciones.
- Espacios Libres.
- Intervenciones en viario.
- Medidas ambientales.

2.2. PRIORIDAD Y PLAZOS

A fin de determinar el orden de prioridad de cada una de las acciones se establecen los siguientes criterios:

En las intervenciones no incluidas en ámbitos, unidades de actuación o sectores delimitados, no existe obligatoriedad por parte de las personas propietarias de ceder el suelo, por lo que puede implicar un coste para la administración actuante. El coste puede ser directo, si la obtención es por compra o expropiación, e indirecto, si es por la firma de un Convenio Urbanístico por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario. Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con el artículo 56 de la LSENPC, es obligación de los propietarios del suelo urbano consolidado ceder gratuitamente los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

En el caso de sistemas generales incluidos, la cesión del suelo es obligatoria por parte de las personas propietarias que formen parte del sector, ámbito o unidad de actuación.

En lo que respecta a los sistemas generales no incluidos, su ejecución y plazo se regula por el artículo 257 de la LSENPC:

“Artículo 257.- Forma de ejecución de los sistemas generales.

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
2. *La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.*
3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.”*

Por lo que respecta a las dotaciones o sistemas locales, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 259 de la LSENPC:

“2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1.b) de esta ley.”

En cuanto al plazo para expropiar el suelo de sistemas locales, se considera el plazo de 4 años según lo dispuesto en el artículo 323 de la LSENPC:

“Artículo 323.- Inactividad administrativa en la expropiación.

1. *Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.”*

Por lo tanto, todas las acciones de adquisición de suelo figurarán en este documento en el primer cuatrienio.

Indemnizaciones por alteraciones del planeamiento

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

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

Tal como se expone en este apartado del PGOS de San Bartolomé, de las alteraciones efectuadas en la clasificación de suelo, se consideran que pudieran generar derechos indemnizatorios aquellas que impiden a los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitados en las NNSS el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de urbanización.

Como resultado del análisis efectuado, se deduce que, desde la entrada en vigor de las NNSS a efectos de poder instar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, con la tramitación y

aprobación del correspondiente plan parcial de ordenación, ha finalizado el plazo y también ha finalizado el plazo establecido para presentar los instrumentos de gestión urbanística de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, no procede valorar indemnizaciones por alteración de planeamiento conforme al artículo 38 del 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.

2.3. CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

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

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SG-EL-01* GU	SRPI-2	Güime Norte	10.045,02	NNSS
SG-EL-04* SB	SRPAG-2	Mirador de La Geria	12.415,73	PGOS
	SUCO		8.176,30	PGOS
SG-EL-02* PH	SUNOR	Parque Industrial	26.442,85	PGOS

SISTEMAS GENERALES COMUNITARIOS				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SG-CO-01* RU	SRPI-2	Ampliación cementerio	10.209,83	PGOS
SG-CO-02* SB	SUCO	Ampliación Deportivo	3.553,87	NNSS
			1.632,77	NNSS
SG-CO-01* GU	SRPI-2	Complejo Dotacional	2.651,58	NNSS

SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SG-IV-M2*	SRPI-1	Acondicionamiento conexión Polígono Industrial - Güime	6.473,22	PGOS

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	
SG-ID-01* RU	SRPI-1	AMPLIACIÓN EDAR ARRECIFE II	9.406,63	

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SL-EL-10* PH	SUCO	Calle Patrón	343,88	NNSS
SL-EL-12* PH	SUCO	Calle Bocaina	342,31	PGOS
SL-EL-06* SB	SUCO	Calle Rubicón	984,84	NNSS
SL-EL-11* SB	SUCO	Ampliación plaza León y Castillo	253,55	PGOS
SL-EL-02* MB	SUCO	Calle Lomo de Tesa	7.610,47	NNSS
SL-EL-01* AR-01 GU	SRAR	Calle Los Cerros	3.449,07	PGOS
SL-EL-01* AR-02 GU	SRAR	Calle La Entrada	6.095,99	NNSS
SL-EL-03* AR-01 GU	SRAR	Calle Los Morros - Calle La Calera	1.849,38	PGOS
SL-EL-02* GU	SUCO	Calle El Paredón	7.221,41	NNSS
SL-EL-06* GU	SUCO	Calle Retama	3.236,53	PGOS

SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SL-IV-01* AR-01 GU	SRAR	Prolongación calle El Amanecer	865,85	NNSS
SL-IV-01* AR-02 GU	SRAR	Unión calle Los Veroles, La Molina y El Hinojo	554,97 796,79	NNSS
SL-IV-01* AR-04 GU	SRAR	Acondicionamiento calle Lugar Güime	1.923,92	PGOS
SL-IV-02* GU	SUCO/ SRPAG-1	Unión calles El Paredón y Las Vistas	655,42	PGOS
SL-IV-04* GU	SUCO	Acondicionamiento calle La Montaña	1.068,34	NNSS
SL-IV-06* GU	SUCO	Unión calles Guacimeta y Horizonte	618,44	NNSS
SL-IV-07* GU	SUCO	Nuevo viario desde calle El Peñón	357,93	PGOS
SL-IV-08* GU	SUCO	Nuevo viario desde calle La Molina	560,42	PGOS
SL-IV-09* GU	SUCO	Unión calles José Marcial Viñoly Miranda y La Cuesta	1.441,12	PGOS
SL-IV-10* GU	SUCO	Prolongación calle Lugar Güime	1.155,70	PGOS
SL-IV-11* GU	SUCO	Unión calles Lugar Güime	111,15	PGOS
SL-IV-12* GU	SUCO	Prolongación calle Retama	500,71	PGOS
SL-IV-01* AR-01 MB	SRAR	Nuevo viario desde calle El Lagar	1.055,12	PGOS
SL-IV-01* AR-02 MB	SRAR / SRPAG-2	Acondicionamiento calle San Bartolomé	349,59	NNSS
SL-IV-02* AR-01 MB	SRAR	Unión viaria entre calles La Higuera y La Tunera	780,94	NNSS
SL-IV-01* PH	SRCo	Acondicionamiento acceso al Punto Limpio	1.120,25 674,99	PGOS
SL-IV-02* PH	SPRI-2	Prolongación calle Travesía	10.242,39	NNSS
SL-IV-04* PH	SUCO	Prolongación calle Bergantín	1.397,26	PGOS
SL-IV-05*PH	SUCO	Aparcamiento calle San Borondón con calle Guanarame	1.029,19	PGOS
SL-IV-06*PH	SUCO	Aparcamiento calle San Borondón con calle Merlin	401,17	PGOS
SL-IV-07*PH	SUCO	Aparcamiento calle Cordel	455,82	PGOS
SL-IV-08*PH	SUCO	Prolongación calle Canto del Jable	1.439,32	PGOS
SL-IV-09*PH	SUCO	Aparcamiento calles Guardilama, Guaticea y San Borondón	293,58	PGOS
SL-IV-10*PH	SUCO	Aparcamiento calle Princesa Ico	643,71	PGOS
SL-IV-01* SB	SUCO	Unión calles Labrador, San Juan de la Cruz y Halcón	1.380,51	PGOS
SL-IV-03* SB	SUCO	Prolongación calle Celemín	551,31	PGOS
SL-IV-04* SB	SUCO	Aparcamiento calle Párroco San Martín	882,08	PGOS
SL-IV-05* SB	SUCO	Aparcamiento calle Cervantes con calle Severo Ochoa	1.536,98	PGOS
SL-IV-06* SB	SUCO	Acondicionamiento calle Rocío	1.038,83 95,31	NNSS
SL-IV-07* SB	SUCO	Unión calles Guadarfia y Murgas	1.064,24	NNSS
SL-IV-08* SB	SUCO	Unión calles Timanfaya y Tisalaya	296,15	PGOS

SISTEMAS LOCALES COMUNITARIOS				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	PROPUESTO
SL-CO-01*AR-02 GU	SRAR	Centro de la Tercera Edad	5.330,05	PGOS
SL-CO-01* MB	SRAR	Grada Campo de fútbol	957,70	PGOS
SL-CO-09* SB	SUCO	Complejo Dotacional	1.943,31	NNSS
SL-CO-10* SB	SUCO	Complejo Dotacional	125,95	PGOS
SL-CO-11* SB	SUCO	Complejo Dotacional	295,97	PGOS
SL-CO-03* PH	SUCO	Centro de Salud	1.916,23	PGOS
SL-CO-12* PH	SUCO	Ampliación deportiva	1.347,56	PGOS

En cuanto a las medidas ambientales, al no ser posible determinar en el presente Plan cual será la localización exacta en la cual serán requeridas dichas medidas, ni su superficie concreta, no se pueden valorar económicamente, siendo necesario para ello su cuantificación en los proyectos de urbanización y edificación.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

En el artículo 64 (RPC2018), se define el contenido del estudio económico-financiero como sigue:

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.

(...)

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

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

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

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el “Estudio Económico Financiero” las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

3.2. ESTUDIO ECONÓMICO

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan, así como la asignación de la inversión a los organismos o entidades responsables del pago de las mismas, con carácter indicativo.

3.2.1. Valoración de las acciones

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

3.2.1.1. Obtención del suelo

En las intervenciones no incluidas en ámbitos, unidades de actuación o sectores delimitados, no existe la obligatoriedad por parte de las personas propietarias de ceder el suelo, por lo que puede implicar un coste para la administración actuante.

El coste puede ser directo, si la obtención es por compra o expropiación, e indirecto, en virtud de Convenio Urbanístico, por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario.

En el caso de sistemas generales incluidos la cesión del suelo es obligatoria por parte de las personas propietarias que formen parte del sector, ámbito o unidad de actuación.

En lo que respecta a los sistemas generales no incluidos, su ejecución y plazo se regula por el artículo 257 de la LSENPC, referido a las formas de ejecución:

“Artículo 257. Forma de ejecución de los sistemas generales.

- 1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
- 2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.*

3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.*”

Por lo que respecta a las dotaciones o sistemas locales, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 259 de la LSENPC:

2. *El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1.b) de esta ley.*

Así el artículo 56.1 de la LSENPC establece:

“Artículo 56. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.*

1. *En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:*

(...)

b) *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.*

(...)”

En cuanto al plazo para expropiar el suelo de sistemas locales, se considera el plazo de **4** años según lo dispuesto en el artículo 323 de la LSENPC, referente a la inactividad administrativa en la expropiación:

1. *Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.*

3.2.1.2. Valoración del suelo

Las cantidades recogidas por costes de suelo deben considerarse una estimación global y orientativa, ya que los costes definitivos estarán sujetos a los posibles convenios entre las partes, resoluciones de los jurados de expropiación y en su caso, resoluciones judiciales que tuviesen lugar.

En cuanto a los costes de obtención de suelo, se ha usado la Ponencia de Valores del municipio de 1998 y se ha actualizado con la media del IPC del periodo 1998-2023. Los resultados se recogen en la siguiente tabla:

USO V	USO C	USO X	USO I	USO T	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	ZONA
70,37	70,37	70,37	52,77	70,37	54,12	52,77	0,00	Güime, Montaña Blanca
97,42	97,42	97,42	73,07	97,42	54,12	73,07	0,00	San Bartolomé
238,13	649,46	238,13	119,06	238,13	108,24	238,13	0,00	Zona Industrial, Zona superior de Playa Honda
324,72	649,46	324,72	119,06	324,72	108,24	238,13	0,00	Zona Intermedia de Playa Honda
541,22	649,46	541,22	119,06	541,22	108,24	238,13	0,00	Primera línea de costa Playa Honda

Fuente: Ponencia de Valores de San Bartolomé (1998)

3.2.1.3. Valoración de las construcciones e instalaciones

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

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

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado, entre otros, los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del documento "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión."

Estimación Costes de Ejecución Material	
Actuación	Co
Servicio Público	1.399,16 €/m2
Educativo	1.291,53 €/m2
Sanitario	1.937,29 €/m2
Asistencial - Social	1.560,60 €/m2
Deportivo Descubierta	215,25 €/m2
Deportivo Cubierta	1.291,53 €/m2
Cultural	1.237,71 €/m2
Aparcamientos	807,21 €/m2
Aparcamientos en Superficie	269,07 €/m2
Estación de servicios	430,51 €/m2
Peatonales	226,02 €/m2

Otros módulos que pueden utilizarse para valorar las actuaciones propuestas son:

Estimación Costes de Ejecución Material	
CDI	861,02 €/m2
Espacios Libres	90,41 €/m2
Ejecución de viales	105,07 €/m2
Acondicionamiento	53,81 €/m2
Demolición	64,58 €/m2
Ampliación de cementerio	321,40 €/m2

Aunque algunos de estos módulos no tengan un carácter oficial, en virtud de la aplicación de la Directiva de Servicios "Bolkestein" (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), son útiles para el cálculo de algunos precios orientativos en módulos básicos de construcción y urbanización, mediante la correspondiente actualización de precios, con arreglo a los últimos datos publicados. Con ellos se intenta obtener el montante global de las inversiones en obras a realizar, sin embargo, no deben ser tenidos en cuenta para obras concretas, sino que se trata de aproximaciones.

La inversión estimada para las intervenciones propuestas en el Programa de Actuación de las actuaciones propuestas en el presente documento (que incluyen las actuaciones pendientes de las Normas Subsidiarias) asciende a 41.739.894,70€ y quedan distribuidas de la siguiente forma:

Tipología de las Actuaciones	Coste Suelo	Coste Ejecución	Coste Total
Sistemas Generales de Espacios Libres	895.860,99 €	5.160.422,14 €	6.056.283,12 €
Sistemas Generales Comunitarios	346.218,02 €	6.680.948,96 €	7.027.166,97 €
Sistemas Generales de Transporte y Comunicación	- €	458.945,70 €	458.945,70 €
Sistemas Generales de Infraestructura y Saneamiento	- €	4.049.643,50 €	4.049.643,50 €
Sistemas Locales de Espacios Libres	1.571.755,95 €	2.837.643,17 €	4.409.399,12 €
Sistemas Locales de Transporte y Comunicación	4.499.075,58 €	4.604.434,35 €	9.103.509,93 €
Sistemas Locales Comunitarios	710.640,79 €	9.924.305,57 €	10.634.946,36 €
TOTAL	8.023.551,32 €	33.716.343,38 €	41.739.894,70 €

Por otro lado, la inversión estimada para las actuaciones previstas por este Plan asciende a 27.761.157,78€, quedando distribuidas de la siguiente forma:

Tipología de las Actuaciones	Coste Suelo	Coste Ejecución	Coste Total
Sistemas Generales de Espacios Libres	895.860,99 €	4.252.282,08 €	5.148.143,07 €
Sistemas Generales Comunitarios	- €	3.281.439,36 €	3.281.439,36 €
Sistemas Generales de Transporte y Comunicación	- €	458.945,70 €	458.945,70 €
Sistemas Generales de Infraestructura y Saneamiento	- €	4.049.643,50 €	4.049.643,50 €
Sistemas Locales de Espacios Libres	383.325,52 €	825.491,79 €	1.208.817,31 €
Sistemas Locales de Transporte y Comunicación	1.945.922,23 €	2.895.844,31 €	4.841.766,55 €
Sistemas Locales Comunitarios	521.323,53 €	8.251.078,77 €	8.772.402,29 €
TOTAL	3.746.432,27 €	24.014.725,51 €	27.761.157,78 €

A continuación, se expone la distribución de los importes de las distintas actuaciones propuestas.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SG-EL-01* GU	SRPI-2	- €	908.140,06 €	908.140,06 €
SG-EL-04* SB	SRPAG-2	99.325,84 €	1.122.468,82 €	1.221.794,66 €
	SUCO	796.535,15 €	739.194,70 €	1.535.729,85 €
SG-EL-02* PH	SUNOR	CESIÓN	2.390.618,56 €	2.390.618,56 €
TOTAL		895.860,99 €	5.160.422,14 €	6.056.283,12 €

SISTEMAS GENERALES COMUNITARIOS				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SG-CO-01* RU	SRPI-2	- €	3.281.439,36 €	3.281.439,36 €
SG-CO-02* SB	SUCO	346.218,02 €	764.987,38 €	1.111.205,40 €
		- €	351.461,49 €	351.461,49 €
SG-CO-01* GU	SRPI-2	- €	2.283.060,72 €	2.283.060,72 €
TOTAL		346.218,02 €	6.680.948,96 €	7.027.166,97 €

SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SG-IV-M2*	SRPI-1	- €	458.945,70 €	458.945,70 €
TOTAL		- €	458.945,70 €	458.945,70 €

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SG-ID-01* RU	SRPI-1	- €	4.049.643,50 €	4.049.643,50 €
TOTAL		- €	4.049.643,50 €	4.049.643,50 €

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SL-EL-10* PH	SUCO	- €	31.089,16 €	31.089,16 €
SL-EL-12* PH	SUCO	111.154,90 €	30.947,22 €	142.102,12 €
SL-EL-06* SB	SUCO	95.943,11 €	89.036,42 €	184.979,54 €
SL-EL-11* SB	SUCO	2.028,40 €	22.922,69 €	24.951,09 €
SL-EL-02* MB	SUCO	535.548,77 €	688.039,71 €	1.223.588,48 €
SL-EL-01* AR-01 GU	SRAR	27.592,56 €	311.820,05 €	339.412,61 €
SL-EL-01* AR-02 GU	SRAR	48.767,92 €	551.120,13 €	599.888,05 €
SL-EL-03* AR-01 GU	SRAR	14.795,04 €	167.196,89 €	181.991,93 €
SL-EL-02* GU	SUCO	508.170,62 €	652.865,97 €	1.161.036,59 €
SL-EL-06* GU	SUCO	227.754,62 €	292.604,95 €	520.359,56 €
TOTAL		1.571.755,95 €	2.837.643,17 €	4.409.399,12 €

SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SL-IV-01* AR-01 GU	SRAR	- €	90.975,33 €	90.975,33 €
SL-IV-01* AR-02 GU	SRAR	- €	58.310,70 €	148.404,30 €
		6.374,36 €	83.719,24 €	
SL-IV-01* AR-04 GU	SRAR	135.386,25 €	202.146,27 €	337.532,52 €
SL-IV-02* GU	SUCO/ SRPAG-1	- €	68.864,79 €	68.864,79 €
SL-IV-04* GU	SUCO	- €	60.719,93 €	60.719,93 €
SL-IV-06* GU	SUCO	43.519,62 €	64.979,49 €	108.499,11 €
SL-IV-07* GU	SUCO	- €	37.607,71 €	37.607,71 €
SL-IV-08* GU	SUCO	- €	58.883,33 €	58.883,33 €
SL-IV-09* GU	SUCO	- €	151.418,48 €	151.418,48 €
SL-IV-10* GU	SUCO	81.326,61 €	121.429,40 €	202.756,01 €
SL-IV-11* GU	SUCO	7.821,63 €	11.678,53 €	19.500,16 €
SL-IV-12* GU	SUCO	35.234,96 €	52.609,60 €	87.844,56 €
SL-IV-01* AR-01 MB	SRAR	- €	110.861,46 €	110.861,46 €
SL-IV-01* AR-02 MB	SRAR / SRPAG-2	- €	18.812,47 €	18.812,47 €
SL-IV-02* AR-01 MB	SRAR	54.954,75 €	82.053,37 €	137.008,11 €
SL-IV-01* PH	SRCo	363.767,49 €	79.424,73 €	443.192,22 €
		- €	47.856,20 €	47.856,20 €
SL-IV-02* PH	SPRI-2	2.439.019,52 €	1.076.167,56 €	3.515.187,08 €
SL-IV-04* PH	SUCO	- €	146.810,11 €	146.810,11 €
SL-IV-05*PH	SUCO	334.198,58 €	276.922,54 €	611.121,12 €
SL-IV-06*PH	SUCO	130.267,92 €	107.942,18 €	238.210,11 €
SL-IV-07*PH	SUCO	- €	122.646,77 €	122.646,77 €
SL-IV-08*PH	SUCO	342.745,27 €	151.229,35 €	493.974,62 €
SL-IV-09*PH	SUCO	28.600,56 €	78.993,11 €	107.593,67 €
SL-IV-10*PH	SUCO	62.710,23 €	173.202,04 €	235.912,27 €
SL-IV-01* SB	SUCO	134.489,28 €	155.382,41 €	289.871,70 €
SL-IV-03* SB	SUCO	53.708,62 €	57.926,14 €	111.634,76 €
SL-IV-04* SB	SUCO	85.932,23 €	237.339,88 €	323.272,12 €
SL-IV-05* SB	SUCO	149.732,59 €	413.552,80 €	563.285,39 €
SL-IV-06* SB	SUCO	- €	55.903,27 €	55.903,27 €
		9.285,10 €	5.128,98 €	14.414,08 €
SL-IV-07* SB	SUCO	- €	111.819,70 €	111.819,70 €
SL-IV-08* SB	SUCO	- €	31.116,48 €	31.116,48 €
TOTAL		4.499.075,58 €	4.604.434,35 €	9.103.509,93 €

Nota: La gestión de la actuación SL-IV-08* GU será a través de una actuación urbanística aislada por contribuciones especiales.

SISTEMAS LOCALES COMUNITARIOS				
CÓDIGO	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SL-CO-01*AR-02 GU	SRAR	42.640,40 €	4.159.029,78 €	4.201.670,18 €
SL-CO-01* MB	SRAR	- €	51.537,37 €	51.537,37 €
SL-CO-09* SB	SUCO	189.317,26 €	1.673.226,80 €	1.862.544,06 €
SL-CO-10* SB	SUCO	12.270,05 €	11.386,76 €	23.656,81 €
SL-CO-11* SB	SUCO	28.833,40 €	26.757,76 €	55.591,16 €
SL-CO-03* PH	SUCO	- €	3.712.298,42 €	3.712.298,42 €
SL-CO-12* PH	SUCO	437.579,68 €	290.068,69 €	727.648,37 €
TOTAL		710.640,79 €	9.924.305,57 €	10.634.946,36 €

3.2.2. Financiación de las intervenciones

A continuación se realiza una previsión de los posibles agentes financiadores de las intervenciones propuestas en el presente documento.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SG-EL-01* GU	- €	908.140,06 €	908.140,06 €	- €	- €	- €	- €	908.140,06 €	- €	- €	- €	- €	908.140,06 €	- €	- €	- €
SG-EL-04* SB	895.860,99 €	1.861.663,52 €	2.757.524,50 €	895.860,99 €	- €	- €	- €	1.861.663,52 €	- €	- €	- €	- €	2.757.524,50 €	- €	- €	- €
SG-EL-02* PH	CESIÓN	2.390.618,56 €	2.390.618,56 €	- €	- €	- €	- €	2.390.618,56 €	- €	- €	- €	- €	2.390.618,56 €	- €	- €	- €
TOTAL	895.860,99 €	5.160.422,14 €	6.056.283,12 €	895.860,99 €	- €	- €	- €	5.160.422,14 €	- €	- €	- €	- €	6.056.283,12 €	- €	- €	- €

SISTEMAS GENERALES COMUNITARIOS																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SG-CO-01* RU	- €	3.281.439,36 €	3.281.439,36 €	- €	- €	- €	- €	3.281.439,36 €	- €	- €	- €	- €	3.281.439,36 €	- €	- €	- €
SG-CO-02* SB	346.218,02 €	1.116.448,88 €	1.462.666,89 €	346.218,02 €	- €	- €	- €	1.116.448,88 €	- €	- €	- €	- €	1.462.666,89 €	- €	- €	- €
SG-CO-01* GU	- €	2.283.060,72 €	2.283.060,72 €	- €	- €	- €	- €	2.283.060,72 €	- €	- €	- €	- €	2.283.060,72 €	- €	- €	- €
TOTAL	346.218,02 €	6.680.948,96 €	7.027.166,97 €	346.218,02 €	- €	- €	- €	6.680.948,96 €	- €	- €	- €	- €	7.027.166,97 €	- €	- €	- €

SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SG-IV-M2*	- €	458.945,70 €	458.945,70 €	- €	- €	- €	- €	458.945,70 €	- €	- €	- €	- €	458.945,70 €	- €	- €	- €
TOTAL	- €	458.945,70 €	458.945,70 €	- €	- €	- €	- €	458.945,70 €	- €	- €	- €	- €	458.945,70 €	- €	- €	- €

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SG-ID-01* RU	- €	4.049.643,50 €	323.661,05 €	- €	- €	- €	- €	- €	4.049.643,50 €	- €	- €	- €	- €	4.049.643,50 €	- €	- €
TOTAL	- €	4.049.643,50 €	323.661,05 €	- €	- €	- €	- €	- €	4.049.643,50 €	- €	- €	- €	- €	4.049.643,50 €	- €	- €

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SL-EL-10* PH	- €	31.089,16 €	31.089,16 €	- €	- €	- €	- €	31.089,16 €	- €	- €	- €	- €	31.089,16 €	- €	- €	- €
SL-EL-12* PH	111.154,90 €	30.947,22 €	142.102,12 €	111.154,90 €	- €	- €	- €	30.947,22 €	- €	- €	- €	- €	142.102,12 €	- €	- €	- €
SL-EL-06* SB	95.943,11 €	89.036,42 €	184.979,54 €	95.943,11 €	- €	- €	- €	89.036,42 €	- €	- €	- €	- €	184.979,54 €	- €	- €	- €
SL-EL-02* GU	508.170,62 €	652.865,97 €	1.161.036,59 €	508.170,62 €	- €	- €	- €	652.865,97 €	- €	- €	- €	- €	1.161.036,59 €	- €	- €	- €
SL-EL-02* MB	535.548,77 €	688.039,71 €	1.223.588,48 €	535.548,77 €	- €	- €	- €	688.039,71 €	- €	- €	- €	- €	1.223.588,48 €	- €	- €	- €
SL-EL-03* AR-01 GU	14.795,04 €	167.196,89 €	181.991,93 €	14.795,04 €	- €	- €	- €	167.196,89 €	- €	- €	- €	- €	181.991,93 €	- €	- €	- €
SL-EL-01* AR-01 GU	27.592,56 €	311.820,05 €	339.412,61 €	27.592,56 €	- €	- €	- €	311.820,05 €	- €	- €	- €	- €	339.412,61 €	- €	- €	- €
SL-EL-01* AR-02 GU	48.767,92 €	551.120,13 €	599.888,05 €	48.767,92 €	- €	- €	- €	551.120,13 €	- €	- €	- €	- €	599.888,05 €	- €	- €	- €
SL-EL-11* SB	2.028,40 €	22.922,69 €	24.951,09 €	2.028,40 €	- €	- €	- €	22.922,69 €	- €	- €	- €	- €	24.951,09 €	- €	- €	- €
SL-EL-06* GU	227.754,62 €	292.604,95 €	520.359,56 €	227.754,62 €	- €	- €	- €	292.604,95 €	- €	- €	- €	- €	520.359,56 €	- €	- €	- €
TOTAL	1.571.755,95 €	2.837.643,17 €	4.409.399,12 €	1.571.755,95 €	- €	- €	- €	2.837.643,17 €	- €	- €	- €	- €	4.409.399,12 €	- €	- €	- €

SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SL-IV-01* AR-02 GU	6.374,36 €	142.029,94 €	148.404,30 €	6.374,36 €	- €	- €	- €	142.029,94 €	- €	- €	- €	- €	148.404,30 €	- €	- €	- €
SL-IV-01* AR-04 GU	135.386,25 €	202.146,27 €	337.532,52 €	135.386,25 €	- €	- €	- €	202.146,27 €	- €	- €	- €	- €	337.532,52 €	- €	- €	- €
SL-IV-02* GU	- €	68.864,79 €	68.864,79 €	- €	- €	- €	- €	68.864,79 €	- €	- €	- €	- €	68.864,79 €	- €	- €	- €
SL-IV-01* AR-01 GU	- €	90.975,33 €	90.975,33 €	- €	- €	- €	- €	90.975,33 €	- €	- €	- €	- €	90.975,33 €	- €	- €	- €
SL-IV-04* GU	- €	60.719,93 €	60.719,93 €	- €	- €	- €	- €	60.719,93 €	- €	- €	- €	- €	60.719,93 €	- €	- €	- €
SL-IV-06* GU	43.519,62 €	64.979,49 €	108.499,11 €	43.519,62 €	- €	- €	- €	64.979,49 €	- €	- €	- €	- €	108.499,11 €	- €	- €	- €
SL-IV-07* GU	- €	37.607,71 €	37.607,71 €	- €	- €	- €	- €	37.607,71 €	- €	- €	- €	- €	37.607,71 €	- €	- €	- €
SL-IV-08* GU	- €	58.883,33 €	58.883,33 €	- €	- €	- €	- €	58.883,33 €	- €	- €	- €	- €	58.883,33 €	- €	- €	- €
SL-IV-09* GU	- €	151.418,48 €	151.418,48 €	- €	- €	- €	- €	151.418,48 €	- €	- €	- €	- €	151.418,48 €	- €	- €	- €
SL-IV-10* GU	81.326,61 €	121.429,40 €	202.756,01 €	81.326,61 €	- €	- €	- €	121.429,40 €	- €	- €	- €	- €	202.756,01 €	- €	- €	- €
SL-IV-11* GU	7.821,63 €	11.678,53 €	19.500,16 €	7.821,63 €	- €	- €	- €	11.678,53 €	- €	- €	- €	- €	19.500,16 €	- €	- €	- €
SL-IV-12* GU	35.234,96 €	52.609,60 €	87.844,56 €	35.234,96 €	- €	- €	- €	52.609,60 €	- €	- €	- €	- €	87.844,56 €	- €	- €	- €
SL-IV-01* AR-02 MB	- €	18.812,47 €	18.812,47 €	- €	- €	- €	- €	18.812,47 €	- €	- €	- €	- €	18.812,47 €	- €	- €	- €
SL-IV-02* AR-01 MB	54.954,75 €	82.053,37 €	137.008,11 €	54.954,75 €	- €	- €	- €	82.053,37 €	- €	- €	- €	- €	137.008,11 €	- €	- €	- €

SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SL-IV-01* AR-01 MB	- €	110.861,46 €	110.861,46 €	- €	- €	- €	- €	110.861,46 €	- €	- €	- €	- €	110.861,46 €	- €	- €	- €
SL-IV-01* PH	363.767,49 €	127.280,93 €	491.048,42 €	363.767,49 €	- €	- €	- €	127.280,93 €	- €	- €	- €	- €	491.048,42 €	- €	- €	- €
SL-IV-02* PH	2.439.019,52 €	1.076.167,56 €	3.515.187,08 €	2.439.019,52 €	- €	- €	- €	1.076.167,56 €	- €	- €	- €	- €	3.515.187,08 €	- €	- €	- €
SL-IV-04* PH	- €	146.810,11 €	146.810,11 €	- €	- €	- €	- €	146.810,11 €	- €	- €	- €	- €	146.810,11 €	- €	- €	- €
SL-IV-05*PH	334.198,58 €	276.922,54 €	611.121,12 €	334.198,58 €	- €	- €	- €	276.922,54 €	- €	- €	- €	- €	611.121,12 €	- €	- €	- €
SL-IV-06*PH	130.267,92 €	107.942,18 €	238.210,11 €	130.267,92 €	- €	- €	- €	107.942,18 €	- €	- €	- €	- €	238.210,11 €	- €	- €	- €
SL-IV-07*PH	- €	122.646,77 €	122.646,77 €	- €	- €	- €	- €	122.646,77 €	- €	- €	- €	- €	122.646,77 €	- €	- €	- €
SL-IV-08*PH	342.745,27 €	151.229,35 €	493.974,62 €	342.745,27 €	- €	- €	- €	151.229,35 €	- €	- €	- €	- €	493.974,62 €	- €	- €	- €
SL-IV-09*PH	28.600,56 €	78.993,11 €	107.593,67 €	28.600,56 €	- €	- €	- €	78.993,11 €	- €	- €	- €	- €	107.593,67 €	- €	- €	- €
SL-IV-10*PH	62.710,23 €	173.202,04 €	235.912,27 €	62.710,23 €	- €	- €	- €	173.202,04 €	- €	- €	- €	- €	235.912,27 €	- €	- €	- €
SL-IV-01* SB	134.489,28 €	155.382,41 €	289.871,70 €	134.489,28 €	- €	- €	- €	155.382,41 €	- €	- €	- €	- €	289.871,70 €	- €	- €	- €
SL-IV-03* SB	53.708,62 €	57.926,14 €	111.634,76 €	53.708,62 €	- €	- €	- €	57.926,14 €	- €	- €	- €	- €	111.634,76 €	- €	- €	- €
SL-IV-04* SB	85.932,23 €	237.339,88 €	323.272,12 €	85.932,23 €	- €	- €	- €	237.339,88 €	- €	- €	- €	- €	323.272,12 €	- €	- €	- €
SL-IV-05* SB	149.732,59 €	413.552,80 €	563.285,39 €	149.732,59 €	- €	- €	- €	413.552,80 €	- €	- €	- €	- €	563.285,39 €	- €	- €	- €
SL-IV-06* SB	9.285,10 €	61.032,25 €	70.317,35 €	9.285,10 €	- €	- €	- €	61.032,25 €	- €	- €	- €	- €	70.317,35 €	- €	- €	- €
SL-IV-07* SB	- €	111.819,70 €	111.819,70 €	- €	- €	- €	- €	111.819,70 €	- €	- €	- €	- €	111.819,70 €	- €	- €	- €
SL-IV-08* SB	- €	31.116,48 €	31.116,48 €	- €	- €	- €	- €	31.116,48 €	- €	- €	- €	- €	31.116,48 €	- €	- €	- €
TOTAL	4.499.075,58 €	4.604.434,35 €	9.103.509,93 €	4.499.075,58 €	- €	- €	- €	4.604.434,35 €	- €	- €	- €	- €	9.103.509,93 €	- €	- €	- €

SISTEMAS LOCALES COMUNITARIOS																
CÓDIGO	COSTE DE SUELO	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	COSTES DE SUELO				COSTES DE EJECUCIÓN				TOTAL				
				Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión	
SL-CO-01*AR-02 GU	42.640,40 €	4.159.029,78 €	4.201.670,18 €	42.640,40 €	- €	- €	- €	4.159.029,78 €	- €	- €	- €	- €	4.201.670,18 €	- €	- €	- €
SL-CO-01* MB	- €	51.537,37 €	51.537,37 €	- €	- €	- €	- €	51.537,37 €	- €	- €	- €	- €	51.537,37 €	- €	- €	- €
SL-CO-09* SB	189.317,26 €	1.673.226,80 €	1.862.544,06 €	189.317,26 €	- €	- €	- €	1.673.226,80 €	- €	- €	- €	- €	1.862.544,06 €	- €	- €	- €
SL-CO-10* SB	12.270,05 €	11.386,76 €	23.656,81 €	12.270,05 €	- €	- €	- €	11.386,76 €	- €	- €	- €	- €	23.656,81 €	- €	- €	- €
SL-CO-11* SB	28.833,40 €	26.757,76 €	55.591,16 €	28.833,40 €	- €	- €	- €	26.757,76 €	- €	- €	- €	- €	55.591,16 €	- €	- €	- €
SL-CO-03* PH	- €	3.712.298,42 €	3.712.298,42 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.712.298,42 €	- €	- €	- €	3.712.298,42 €	
SL-CO-12* PH	437.579,68 €	290.068,69 €	727.648,37 €	437.579,68 €	- €	- €	- €	290.068,69 €	- €	- €	- €	- €	727.648,37 €	- €	- €	- €
TOTAL	710.640,79 €	9.924.305,57 €	10.634.946,36 €	710.640,79 €	- €	- €	- €	6.212.007,15 €	- €	- €	3.712.298,42 €	- €	6.922.647,94 €	- €	- €	3.712.298,42 €

3.2.3. Resumen de la asignación financiera

Una vez analizadas las posibles asignaciones financieras para los distintos agentes financiadores, se procede a realizar un cuadro resumen del total de las actuaciones (NNSS y PGOS).

Tipología de las Actuaciones	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión
Sistemas Generales de Espacios Libres	6.056.283,12 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales Comunitarios	7.027.166,97 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales de Transporte y Comunicación	458.945,70 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales de Infraestructura y Saneamiento	- €	4.049.643,50 €	- €	- €
Sistemas Locales de Espacios Libres	4.409.399,12 €	- €	- €	- €
Sistemas Locales de Transporte y Comunicación	9.103.509,93 €	- €	- €	- €
Sistemas Locales Comunitarios	6.922.647,94 €	- €	- €	3.712.298,42 €
TOTAL	33.977.952,78 €	4.049.643,50 €	- €	3.712.298,42 €

A continuación, se reflejan el resumen de las posibles asignaciones financieras de las actuaciones propuestas por el presente documento (PGOS).

Tipología de las Actuaciones	Ayuntamiento	Cabildo	Gobierno de Canarias	Estado, UE y Otros Organismos de Gestión
Sistemas Generales de Espacios Libres	5.148.143,07 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales Comunitarios	3.281.439,36 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales de Transporte y Comunicación	458.945,70 €	- €	- €	- €
Sistemas Generales de Infraestructura y Saneamiento	- €	4.049.643,50 €	- €	- €
Sistemas Locales de Espacios Libres	1.208.817,31 €	- €	- €	- €
Sistemas Locales de Transporte y Comunicación	4.841.766,55 €	- €	- €	- €
Sistemas Locales Comunitarios	5.060.103,88 €	- €	- €	3.712.298,42 €
TOTAL	19.999.215,86 €	4.049.643,50 €	- €	3.712.298,42 €

4. ESTUDIO FINANCIERO

4.1. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

4.1.1. Consideraciones previas

En esta fase del documento se ha realizado un estudio presupuestario del Ayuntamiento de San Bartolomé, como un modo de aproximación a las fuentes de financiación necesarias, para cumplir con el Programa de Actuación.

Para ello es necesario llevar a cabo un análisis de los presupuestos de ingresos y gastos municipales y de sus indicadores de saneamiento económico y de financiación, a fin de estimar su capacidad para asumir las inversiones propuestas.

El presupuesto municipal posee diversas clasificaciones. En este caso, se utilizará la clasificación económica, lo que permite conocer la situación de los distintos capítulos presupuestarios de ingresos y de gastos, así como determinar una serie de indicadores como el ahorro bruto y otros datos que son importantes para el estudio de la situación financiera municipal.

Se ha de tener en cuenta que las conclusiones se realizan en base a la evolución reciente (correspondiente al periodo 2012-2021) de las cuentas municipales, quedando sujetas a las condiciones de ejecución y liquidación de las mismas. Es por ello que las conclusiones establecidas con respecto a la capacidad de financiación se pueden ver alteradas con cualquier modificación presente o futura de la ejecución y liquidación de las cuentas municipales en los ejercicios futuros, tales como la obtención de ingresos de carácter extraordinarios, aumento o disminución de gastos corrientes, aplazamiento de deuda financiera, etc.

4.1.2. Presupuestos de ingresos

INGRESOS											
Cap.	Denominación	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Impuestos directos	6.059.589,17	5.322.574,13	5.706.801,76	5.522.681,47	6.039.344,02	7.508.191,59	5.975.319,07	6.031.792,25	4.619.723,85	5.478.588,74
2	Impuestos indirectos	1.880.959,32	2.109.614,51	2.191.310,50	3.182.227,80	3.236.656,84	3.986.988,63	4.172.272,86	4.553.445,61	2.625.437,54	3.570.656,47
3	Tasas y otros ingresos	2.080.098,93	2.134.150,09	3.957.927,24	2.029.069,29	1.909.731,68	2.960.958,44	1.783.146,66	2.091.098,60	1.334.838,12	1.538.538,14
4	Transferencias corrientes	5.330.184,13	5.575.223,38	5.255.382,55	5.369.721,84	5.699.888,90	5.578.853,62	6.188.202,51	6.772.532,25	7.788.748,83	8.093.572,92
5	Ingresos patrimoniales	62.485,16	67.802,20	74.702,35	34.210,28	33.799,66	46.010,51	73.744,60	54.069,04	26.592,13	42.530,30
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		15.413.316,71	15.209.364,31	17.186.124,40	16.137.910,68	16.919.421,10	20.081.002,79	18.192.685,70	19.502.937,75	16.395.340,47	18.723.886,57
6	Enajenación inversiones reales	404.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.869.497,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Transferencias de capital	171.419,17	0,00	-185.696,49	58.002,58	0,00	132.333,66	832.228,40	1.303.582,93	911.717,26	-200.398,82
TOTAL INGRESOS DE CAPITAL		575.419,17	0,00	-185.696,49	58.002,58	0,00	2.001.830,66	832.228,40	1.303.582,93	911.717,26	-200.398,82
8	Activos financieros	65.662,98	65.280,17	53.619,39	46.923,40	50.217,74	71.258,91	70.081,69	63.176,69	51.541,97	48.380,71
9	Pasivos financieros	2.342.860,39	53.228,21	50.255,03	61.080,75	53.522,88	2.678.146,10	82.331,30	30.644,34	5.074.638,82	142.733,03
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		2.408.523,37	118.508,38	103.874,42	108.004,15	103.740,62	2.749.405,01	152.412,99	93.821,03	5.126.180,79	191.113,74
TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS		18.397.259,25	15.327.872,69	17.104.302,33	16.303.917,41	17.023.161,72	24.832.238,46	19.177.327,09	20.900.341,71	22.433.238,52	18.714.601,49

4.1.3. Presupuesto de gastos

GASTOS											
Cap.	Denominación	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Gastos de personal	6.697.538,09	7.005.364,78	6.858.483,60	6.898.885,88	6.895.669,25	6.889.770,96	6.931.656,68	7.481.827,71	8.233.446,91	10.004.765,63
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	3.142.441,86	2.478.819,41	2.877.613,40	2.592.286,79	3.057.801,40	3.724.053,68	4.441.353,21	5.187.171,51	4.577.670,19	5.144.688,87
3	Gastos financieros	1.011.255,91	722.925,95	345.918,28	176.981,27	173.922,38	320.939,91	164.438,43	158.675,29	129.011,11	190.072,29
4	Transferencias corrientes	809.845,46	633.460,01	726.808,52	547.082,62	681.211,46	737.622,04	724.708,40	747.603,13	1.285.106,21	1.250.617,88
TOTAL GASTO CORRIENTE		11.661.081,32	10.840.570,15	10.808.823,80	10.215.236,56	10.808.604,49	11.672.386,59	12.262.156,72	13.575.277,64	14.225.234,42	16.590.144,67
6	Inversiones reales	1.139.473	1.456.645	2.493.447	1.611.650	563.730	1.808.946,76	5.087.351,30	3.276.061,15	1.432.370,02	1.715.357,96
7	Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTO DE CAPITAL		1.139.472,73	1.456.644,88	2.493.446,50	1.611.649,97	563.730,43	1.808.946,76	5.087.351,30	3.276.061,15	1.432.370,02	1.715.357,96
8	Activos financieros	59.568,07	60.000,00	60.000,00	53.287,84	59.843,75	70.341,10	77.801,67	63.860,38	50.952,17	40.751,05
9	Pasivos financieros	801.998,23	811.469,52	1.847.502,29	1.667.793,92	1.104.956,88	1.576.992,59	2.386.765,73	6.298.565,33	37.024,24	1.082.887,10
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		861.566,30	871.469,52	1.907.502,29	1.721.081,76	1.164.800,63	1.647.333,69	2.464.567,40	6.362.425,71	87.976,41	1.123.638,15
TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS		13.662.120,35	13.168.684,55	15.209.772,59	13.547.968,29	12.537.135,55	15.128.667,04	19.814.075,42	23.213.764,50	15.745.580,85	19.429.140,78

4.1.4. Situación presupuestaria municipal

La ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de San Bartolomé durante el periodo 2012-2021, se caracteriza por:

Tanto la evolución de los ingresos como la de los gastos presupuestarios no ha sido homogénea en el periodo de estudio, pero ambas presentan una tendencia que tiende al alza; no obstante, existen fluctuaciones durante el periodo analizado. Cabe destacar el descenso de los gastos ocasionados por la pandemia.

Los ingresos corrientes suponen un promedio del 90% del total de ingresos (más de 16 millones y medio de euros aproximadamente de media en el periodo). El 36% de los ingresos corrientes lo forman las transferencias corrientes, seguido de los impuestos directos, que suponen aproximadamente el 34% de los mismos.

En cuanto a los gastos, aproximadamente el 45% de los mismos se destinan a gastos de personal y el 23% a gastos en bienes corrientes y servicios, siendo las dos partidas más importantes de los gastos municipales.

Los gastos totales en el periodo analizado, tienen una tasa promedio de crecimiento del 3,68%.

A las inversiones reales se destina un 13% de los recursos presupuestarios del gasto, lo que supone un promedio en el periodo de 2,1 millones de euros anuales, aproximadamente. Sin embargo, no la totalidad de estas inversiones están destinadas a inversiones típicas de un Plan General. Este dato se calcula partiendo de la liquidación de los presupuestos de las entidades locales de la comunidad canaria para los municipios de entre 5.001 y 20.000 habitantes en el periodo analizado (2012-2021). Se obtiene que una media de un 63,24% de las inversiones reales se destinan a actuaciones características de un Plan General.

Liquidación de los Presupuestos de las Entidades locales (2012-2021)	De 5001 a 20.000	Porcentaje destinado a actuaciones propias de un PG
Ayuntamientos por tramos de población: Desglose de los gastos	Habitantes	
Capítulo 6. Inversiones reales	100%	63,24%
Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	32,49%	
Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	29,32%	
Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	24,01%	
Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	10,53%	
Gastos en inversiones de carácter inmaterial	1,02%	
Inversiones gestionadas para otros entes públicos	0,02%	
Gastos en inversiones de bienes patrimoniales	1,43%	
Inversiones en bienes comunales	1,18%	

Al aplicar el porcentaje obtenido (63,24%) al capítulo de inversiones reales, se obtiene:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Media del periodo
Cap. 6 Inversión Real	1.139.473	1.456.645	2.493.447	1.611.650	563.730	1.808.947	5.087.351	3.276.061	1.432.370	1.715.358	20.585.032	2.058.503
63,24% destinado a actuaciones propias de un PG	720.620	921.205	1.576.894	1.019.232	356.512	1.144.006	3.217.319	2.071.831	905.853	1.084.819	13.018.290	1.301.829

(2012-2021)	Valor promedio anual	Porcentaje
Actuaciones destinadas a un PG	1.301.829	8,06%
Total de gastos del periodo	16.145.691	

Se destina una media de 8,06% del total del gasto anual del municipio a actuaciones propias de un Plan General.

A continuación se exponen los datos relativos al equilibrio presupuestario del Ayuntamiento de San Bartolomé en el periodo analizado.

EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO											
Capítulo	INGRESOS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I-V	Operaciones corrientes	15.413.317	15.209.364	17.186.124	16.137.911	16.919.421	20.081.003	18.192.686	19.502.938	16.395.340	18.723.887
VI-VII	Operaciones de capital	575.419	0	-185.696	58.003	0	2.001.831	832.228	1.303.583	911.717	-200.399
VIII-IX	Operaciones financieras	2.408.523	118.508	103.874	108.004	103.741	2.749.405	152.413	93.821	5.126.181	191.114
TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS		18.397.259	15.327.873	17.104.302	16.303.917	17.023.162	24.832.238	19.177.327	20.900.342	22.433.239	18.714.601
Capítulo	GASTOS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I-IV	Operaciones Corrientes	11.661.081	10.840.570	10.808.824	10.215.237	10.808.604	11.672.387	12.262.157	13.575.278	14.225.234	16.590.145
VI-VII	Operaciones de Capital	1.139.473	1.456.645	2.493.447	1.611.650	563.730	1.808.947	5.087.351	3.276.061	1.432.370	1.715.358
VIII-IX	Operaciones financieras	861.566	871.470	1.907.502	1.721.082	1.164.801	1.647.334	2.464.567	6.362.426	87.976	1.123.638
TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS		13.662.120	13.168.685	15.209.773	13.547.968	12.537.136	15.128.667	19.814.075	23.213.765	15.745.581	19.429.141
SALDO LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO		4.735.139	2.159.188	1.894.530	2.755.949	4.486.026	9.703.571	-636.748	-2.313.423	6.687.658	-714.539

DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS											
Capítulo	INGRESOS FINANCIEROS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
8	Activos financieros	65.662,98	65.280,17	53.619,39	46.923,40	50.217,74	71.258,91	70.081,69	63.176,69	51.541,97	48.380,71
9	Pasivos financieros	2.342.860	53.228	50.255	61.081	53.523	2.678.146	82.331	30.644	5.074.639	142.733
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		2.408.523	118.508	103.874	108.004	103.741	2.749.405	152.413	93.821	5.126.181	191.114
Capítulo	GASTOS FINANCIEROS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
8	Activos financieros	59.568,07	60.000,00	60.000,00	53.287,84	59.843,75	70.341,10	77.801,67	63.860,38	50.952,17	40.751,05
9	Pasivos financieros	801.998	811.470	1.847.502	1.667.794	1.104.957	1.576.993	2.386.766	6.298.565	37.024	1.082.887
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		861.566	871.470	1.907.502	1.721.082	1.164.801	1.647.334	2.464.567	6.362.426	87.976	1.123.638

INDICADORES DE EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO

BALANCE PRESUPUESTARIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SALDO CORRIENTE (SUPERAVIT/DEFICIT)	3.752.235	4.368.794	6.377.301	5.922.674	6.110.817	8.408.616	5.930.529	5.927.660	2.170.106	2.133.742
SALDO DE CAPITAL (SUPERAVIT/DEFICIT)	-564.054	-1.456.645	-2.679.143	-1.553.647	-563.730	192.884	-4.255.123	-1.972.478	-520.653	-1.915.757
RESULTADO NO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	3.188.182	2.912.149	3.698.158	4.369.027	5.547.086	8.601.500	1.675.406	3.955.182	1.649.453	217.985
RESULTADO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	1.546.957	-752.961	-1.803.628	-1.613.078	-1.061.060	1.102.071	-2.312.154	-6.268.605	5.038.204	-932.524
RESULTADO PRESUPUESTARIO (SUPERAVIT/DEFICIT)	4.735.139	2.159.188	1.894.530	2.755.949	4.486.026	9.703.571	-636.748	-2.313.423	6.687.658	-714.539
INDICADORES DE SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA										
AHORRO BRUTO	3.752.235	4.368.794	6.377.301	5.922.674	6.110.817	8.408.616	5.930.529	5.927.660	2.170.106	2.133.742
ÍNDICE DE AHORRO BRUTO	24,34%	28,72%	37,11%	36,70%	36,12%	41,87%	32,60%	30,39%	13,24%	11,40%
AHORRO NETO	2.950.237	3.557.325	4.529.798	4.254.880	5.005.860	6.831.624	3.543.763	-370.905	2.133.082	1.050.855
ÍNDICE DE AHORRO NETO	19,14%	23,39%	26,36%	26,37%	29,59%	34,02%	19,48%	-1,90%	13,01%	5,61%
INVERSIONES PER CÁPITA	61,64	78,56	133,42	87,58	31,06	99,13	277,59	174,11	75,00	90,01
AUTOFINANCIACIÓN	3.525.656	3.557.325	4.344.102	4.312.883	5.005.860	8.833.454	4.375.992	932.678	3.044.799	850.456
ÍNDICE DE AUTOFINANCIACIÓN	7,13%	9,58%	14,67%	9,95%	3,33%	8,19%	26,74%	15,75%	8,28%	9,26%
CAPACIDAD/ NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	3.188.182	2.912.149	3.698.158	4.369.027	5.547.086	8.601.500	1.675.406	3.955.182	1.649.453	217.985
VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	6.095	5.280	-6.381	-6.364	-9.626	918	-7.720	-684	590	7.630
CAPACIDAD/ NECESIDAD DE ENDEUDAMIENTO	3.194.277	2.917.429	3.691.777	4.362.662	5.537.460	8.602.418	1.667.686	3.954.498	1.650.043	225.615
VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	1.540.862	-758.241	-1.797.247	-1.606.713	-1.051.434	1.101.154	-2.304.434	-6.267.921	5.037.615	-940.154
SALDO FINANCIERO	1.546.957	-752.961	-1.803.628	-1.613.078	-1.061.060	1.102.071	-2.312.154	-6.268.605	5.038.204	-932.524
SUPERÁVIT/ DÉFICIT DE EJECUCIÓN	4.735.139	2.159.188	1.894.530	2.755.949	4.486.026	9.703.571	-636.748	-2.313.423	6.687.658	-714.539

4.1.5. Previsión de disponibilidades financieras municipales

- Actuaciones que afectan a la administración municipal

Partiendo de los datos derivados del análisis presupuestario municipal, se trata a continuación de conocer las disponibilidades financieras del Ayuntamiento de San Bartolomé para hacer frente a las inversiones programadas. Esta estimación se realiza aplicando las siguientes hipótesis:

- Los gastos en el periodo analizado experimentan una tasa promedio de variación de 3,68% (tasa de crecimiento media de los gastos en el periodo 2012-2021).
- El gasto en inversiones propias de un Plan General en el periodo de programación representará el 8,06% del total de gastos del periodo analizado, equivalente al experimentado en el periodo analizado anteriormente (2012-2021). Este gasto puede provenir indistintamente de fondos propios (capítulo VI) como de transferencias recibidas para esta finalidad (capítulo VII).

Aplicando estas hipótesis se obtienen las posibilidades de financiación que se indican en el siguiente cuadro:

AÑOS	TOTAL GASTOS	PARTIDAS DESTINADAS A UN PGO
2021	19.429.141	
2022	24.326.108	
2023	25.220.657	
2024	26.148.101	2.108.325
2025	27.109.650	2.185.854
2026	28.106.558	2.266.235
2027	29.140.126	2.349.572
2028	30.211.701	2.435.973
2029	31.322.682	2.525.552
2030	32.474.517	2.618.424
2031	33.668.709	2.714.712
2032	34.906.815	2.814.541
2033	36.190.450	2.918.040
2034	37.521.288	3.025.346
2035	38.901.066	3.136.598
TOTAL		31.099.172

Al aplicarle el 8,06% a las dotaciones presupuestarias estimadas, se obtendría la proporción del gasto que se podría destinar a inversiones propias de un Plan General, alcanzando un total de **31.099.172 €** para el municipio durante todo el periodo 2024-2035.

4.2. INGRESOS POR APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

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

La estimación de estos aprovechamientos se ha obtenido aplicando a cada sector de suelo urbanizable y a cada suelo urbano no consolidado el 10% al total de los aprovechamientos que se obtienen y a esta cantidad el valor en euros de la Unidad de Aprovechamiento, en este caso, 200,71€ que corresponde al valor 1,00 de los coeficientes de localización y uso del presente Plan General. De esta manera se obtiene un valor en euros, que le correspondería al Ayuntamiento de San Bartolomé.

CESIONES EN EUROS	
SUELO URBANIZABLE	
SUNOR 01 PH	462.059,71
SUNOR 02 PH	3.244.111,86
SUNOR 01 SB	803.216,93
SUNOR 02 SB	607.583,49
SUNOR 03 SB	304.865,24
TOTAL CESIONES SUELO URBANIZABLE	5.421.837,24
SUELO URBANO	
SUNCO 01 GU	88.695,56
SUNCO 02 GU	85.092,01
SUNCO 02 SB	54.076,69
SUNCO 03 SB	348.881,95
SUNCO 01 PH	1.912.271,95
SUNCO 01 SB	465.810,18
TOTAL CESIONES SUELO URBANO	2.954.828,33
TOTAL CESIONES	8.376.665,57

Los ingresos por cesión de superficie lucrativa se han estimado en **8.376.665,57 €**.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN

Una vez expuestos los análisis anteriores, se dispone de la información para determinar la viabilidad económica-financiera del conjunto de las actuaciones propuestas. La finalidad de este estudio es realizar una valoración de las posibilidades de cobertura financiera de las inversiones previstas. Para realizar estas valoraciones se parte del estudio realizado de las capacidades de financiación de inversiones del Ayuntamiento de San Bartolomé.

- Para determinar la viabilidad económica-financiera, el horizonte temporal del plan se ha fijado en tres periodos cuatrienales (2024-2035).
- Se han considerado las actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Supletorio cuya financiación corresponde al Ayuntamiento y las propuestas por las NNSs pendientes de ejecutar.

Tipología de las Actuaciones	Coste Suelo	Coste Ejecución	Coste Total
Sistemas Generales de Espacios Libres	895.860,99 €	5.160.422,14 €	6.056.283,12 €
Sistemas Generales Comunitarios	346.218,02 €	6.680.948,96 €	7.027.166,97 €
Sistemas Generales de Transporte y Comunicación	- €	458.945,70 €	458.945,70 €
Sistemas Locales de Espacios Libres	1.571.755,95 €	2.837.643,17 €	4.409.399,12 €
Sistemas Locales de Transporte y Comunicación	4.499.075,58 €	4.604.434,35 €	9.103.509,93 €
Sistemas Locales Comunitarios	710.640,79 €	6.212.007,15 €	6.922.647,94 €
TOTAL	8.023.551,32 €	25.954.401,46 €	33.977.952,78 €

- El análisis de la hacienda local da como resultado una disponibilidad financiera para el periodo 2024-2035 de **31.099.172 €**.
- Los ingresos por aprovechamientos urbanísticos de las actuaciones de transformación urbanística ascienden a **8.376.665,57 €**.

Se procede a continuación a establecer **la viabilidad económica-financiera del Plan**, se realiza la estimación por cuatrienios y no por anualidades ya que de por sí se trata de estimaciones y/o previsiones de ingresos y gastos a largo plazo, en la que intervienen un elevado número de hipótesis y una proyección a 12 años que casi con seguridad sufrirá modificaciones, por lo que se procede a analizarlo por tres periodos cuatrienales y no anualmente, ya que de esta forma se estima que las desviaciones serán menores.

Se ha estimado que la capacidad financiera del Ayuntamiento por cuatrienios sería la siguiente:

AÑOS	TOTAL GASTOS	PARTIDAS DESTINADAS A UN PGO	
2021	19.429.141		
2022	24.326.108		
2023	25.220.657		
2024	26.148.101	2.108.325	8.909.986
2025	27.109.650	2.185.854	
2026	28.106.558	2.266.235	
2027	29.140.126	2.349.572	
2028	30.211.701	2.435.973	10.294.661
2029	31.322.682	2.525.552	
2030	32.474.517	2.618.424	
2031	33.668.709	2.714.712	
2032	34.906.815	2.814.541	11.894.525
2033	36.190.450	2.918.040	
2034	37.521.288	3.025.346	
2035	38.901.066	3.136.598	
TOTAL		31.099.172	31.099.172

Para realizar este estudio se ha asignado cada actuación que deba ser financiada por el Ayuntamiento de San Bartolomé en un cuatrienio concreto, que puede observarse en el “Anexo 1. Temporalización de las Actuaciones” de este documento.

A las cesiones obtenidas por actuaciones de transformación urbanística se les ha asignado un cuatrienio para desarrollarse que puede observarse en el “Anexo 1. Temporalización de las Actuaciones” de este documento.

La viabilidad de las actuaciones del presente Plan General de Ordenación Supletorio y NNSS queda de manifiesto en el siguiente cuadro:

CUATRIENIO	INVERSIÓN	CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN	VIABILIDAD
Primero	8.640.541,59 €	9.486.732,13 €	846.190,55 €
Segundo	14.297.924,67 €	15.916.855,10 €	1.618.930,43 €
Tercero	11.039.486,53 €	14.072.250,05 €	3.032.763,52 €
TOTAL	33.977.952,78 €	39.475.837,28 €	5.497.884,50 €

Esta viabilidad es sólo a efectos orientativos de lo que supondría para el Ayuntamiento la ejecución de las actuaciones que derivan de las propuestas del Plan General de Ordenación Supletorio, así como, la ejecución de las actuaciones propuestas en las NNSS vigentes y que siguen pendientes de ejecución.

6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SECTORES

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

El Estudio Económico presenta la evaluación de los gastos de ejecución y gestión que se han de producir para el desarrollo de la urbanización prevista. Tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman las personas propietarias y/o personas promotoras de la actuación, sin perjuicio de los estudios que, en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.

Con la viabilidad económica se demuestra que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento lucrativo, no supera el valor de la repercusión del suelo en la zona en la que éste se localiza. De esta forma, el desarrollo urbanístico del sector resulta viable con los aprovechamientos urbanísticos asignados al mismo.

A efectos de la valoración económica, las reservas de suelo previstas en el artículo 138 de la LSENPC se consideran la totalidad del suelo destinada a espacios libres públicos; cuando se realice la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores, el Ayuntamiento decidirá en función de su capacidad financiera si el 50% de la reserva de suelo lo destinará a dotaciones en relación a la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

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

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

El sector Urbanizable No Ordenado El Quintero (SUNOR-04 SB) es de ejecución pública y de propiedad mayoritariamente pública, por lo que la viabilidad y sostenibilidad económica ha sido verificada por la administración correspondiente, que, paralelamente, está tramitando el Plan Parcial de este sector.

6.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS URBANIZABLES

6.1.1. Viabilidad económica de los suelos urbanizables no ordenados

6.1.1.1. Viabilidad económica de SUNOR-01-PH

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 01 PH

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	990.102,98 €	9.423,27 m ²		105,07 €/m ²		990.102,98 €		
	SUBTOTAL:	990.102,98 €					990.102,98 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	425.965,21 €	4.711,64 m ²		90,41 €/m ²		425.965,21 €		
	SUBTOTAL:	425.965,21 €					425.965,21 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		471,16 m ²		215,25 €/m ²			101.419,43 €	
	SUBTOTAL:							101.419,43 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	226.570,91 €					226.570,91 €		
	Beneficio Industrial	84.964,09 €					84.964,09 €		
	Gastos de gestión	172.760,32 €					172.760,32 €		
	SUBTOTAL:	484.295,32 €					484.295,32 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.900.363,50 €					1.900.363,50 €	101.419,43 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.416.068,18 €
Gastos Generales	16,00%	226.570,91 €
Beneficio Industrial	6,00%	84.964,09 €
Presupuesto Contrata		1.727.603,19 €

90% aprovechamiento urbanístico

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	20.718,95 ual
Valor de UAL	200,71 €/ual
Viabilidad (valor unitario)	108,99 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	172.760,32 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.900.363,50 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.2. Viabilidad económica de SUNOR-02-PH

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 02 PH

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	6.114.656,87 €	58.196,03 m ²	105,07	€/m ²		6.114.656,87 €		
	SUBTOTAL:	6.114.656,87 €					6.114.656,87 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	5.260.344,47 €	58.185,15 m ²	90,41	€/m ²		5.260.344,47 €		
	SUBTOTAL:	5.260.344,47 €					5.260.344,47 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		3.174,23 m ²	215,25	€/m ²			683.268,07 €	
	SUBTOTAL:							683.268,07 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	1.820.000,21 €					1.820.000,21 €		
	Beneficio Industrial	682.500,08 €						682.500,08 €	
	Gastos de gestión	1.387.750,16 €					1.387.750,16 €		
	SUBTOTAL:	3.890.250,46 €					3.890.250,46 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		15.265.251,80 €					15.265.251,80 €	683.268,07 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		11.375.001,34 €	90% aprovechamiento urbanístico	145.468,62 ual
Gastos Generales	16,00%	1.820.000,21 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	104,94 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	682.500,08 €	Valor de UAL	200,71 €/ual
Presupuesto Contrata		13.877.501,63 €	Viabilidad (valor unitario)	95,77 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	1.387.750,16 €
--------------------------------	--------	-----------------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
15.265.251,80 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.3. Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA1

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 02 PH UA1

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	1.413.092,73 €	13.449,06 m ²	105,07	€/m ²		1.413.092,73 €		
	SUBTOTAL:	1.413.092,73 €					1.413.092,73 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	1.105.183,00 €	12.224,53 m ²	90,41	€/m ²		1.105.183,00 €		
	SUBTOTAL:	1.105.183,00 €					1.105.183,00 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		722,45 m ²	215,25	€/m ²			155.511,44 €	
	SUBTOTAL:							155.511,44 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	402.924,12 €					402.924,12 €		
	Beneficio Industrial	151.096,54 €					151.096,54 €		
	Gastos de gestión	307.229,64 €					307.229,64 €		
	SUBTOTAL:	861.250,30 €					861.250,30 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		3.379.526,04 €					3.379.526,04 €	155.511,44 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		2.518.275,74 €	90% aprovechamiento urbanístico	32.328,32 ual
Gastos Generales	16,00%	402.924,12 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	104,54 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	151.096,54 €	Valor de UAL	200,71 €/ual
Presupuesto Contrata		3.072.296,40 €	Viabilidad (valor unitario)	96,17 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	307.229,64 €
--------------------------------	--------	---------------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
3.379.526,04 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.4. Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA 2

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 02 PH UA2

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	1.556.835,85 €	14.817,13 m ²	105,07	€/m ²		1.556.835,85 €		
	SUBTOTAL:	1.556.835,85 €					1.556.835,85 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	1.167.024,46 €	12.908,56 m ²	90,41	€/m ²		1.167.024,46 €		
	SUBTOTAL:	1.167.024,46 €					1.167.024,46 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		790,86 m ²	215,25	€/m ²			170.235,59 €	
	SUBTOTAL:							170.235,59 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	435.817,65 €					435.817,65 €		
	Beneficio Industrial	163.431,62 €					163.431,62 €		
	Gastos de gestión	332.310,96 €					332.310,96 €		
	SUBTOTAL:	931.560,23 €					931.560,23 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		3.655.420,53 €					3.655.420,53 €	170.235,59 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización	2.723.860,31 €	90% aprovechamiento urbanístico	35.389,24 ual
Gastos Generales	16,00% 435.817,65 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	103,29 €/ual
Beneficio Industrial	6,00% 163.431,62 €	Valor de UAL	200,71 €/ual
Presupuesto Contrata	3.323.109,58 €	Viabilidad (valor unitario)	97,42 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	332.310,96 €
--------------------------------	--------	---------------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
3.655.420,53 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.5. Viabilidad económica de SUNOR-02-PH UA3
Estudio Económico - Financiero
SUNOR 02 PH UA3

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	3.144.728,29 €	29.929,84 m ²	105,07	€/m ²		3.144.728,29 €		
	SUBTOTAL:	3.144.728,29 €					3.144.728,29 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	2.988.137,10 €	33.052,06 m ²	90,41	€/m ²		2.988.137,10 €		
	SUBTOTAL:	2.988.137,10 €					2.988.137,10 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		1.660,92 m ²	215,25	€/m ²			357.521,06 €	
	SUBTOTAL:							357.521,06 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	981.258,46 €					981.258,46 €		
	Beneficio Industrial	367.971,92 €					367.971,92 €		
	Gastos de gestión	748.209,58 €					748.209,58 €		
	SUBTOTAL:	2.097.439,96 €					2.097.439,96 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		8.230.305,35 €					8.230.305,35 €	357.521,06 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		6.132.865,39 €
Gastos Generales	16,00%	981.258,46 €
Beneficio Industrial	6,00%	367.971,92 €
Presupuesto Contrata		7.482.095,77 €

90% aprovechamiento urbanístico
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión
Valor de UAL
Viabilidad (valor unitario)

77.312,54 ual
106,45 €/ual
200,71 €/ual
94,26 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	748.209,58 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
8.230.305,35 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.6. Viabilidad económica de SUNOR-01-SB

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 01 SB

Estudio Económico - Financiero	Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones Ejecución de viales	2.221.802,87 €	21.145,93 m ²		105,07 €/m ²		2.221.802,87 €		
	SUBTOTAL:					2.221.802,87 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones Ejecución de espacios libres	573.541,15 €	6.343,78 m ²		90,41 €/m ²		573.541,15 €		
	SUBTOTAL:					573.541,15 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones Dotaciones		4.423,94 m ²		861,02 €/m ²			3.809.096,32 €	
	SUBTOTAL:						3.809.096,32 €	
CAPÍTULO GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones Gastos generales	447.255,04 €					447.255,04 €		
Beneficio Industrial	167.720,64 €					167.720,64 €		
Gastos de gestión	341.031,97 €					341.031,97 €		
	SUBTOTAL:					956.007,65 €		
TOTAL CAPÍTULOS:						3.751.351,67 €	3.809.096,32 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		2.795.344,01 €
Gastos Generales	16,00%	447.255,04 €
Beneficio Industrial	6,00%	167.720,64 €
Presupuesto Contrata		3.410.319,70 €

90% aprovechamiento urbanístico
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión
Valor de UAL
Viabilidad (valor unitario)

36.016,90 ual
104,16 €/ual
200,71 €/ual
96,55 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	341.031,97 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
3.751.351,67 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.7. Viabilidad económica de SUNOR-02-SB

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 02 SB

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	1.674.855,73 €	15.940,38 m ²	105,07	€/m ²		1.674.855,73 €		
	SUBTOTAL:	1.674.855,73 €					1.674.855,73 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	432.350,57 €	4.782,11 m ²	90,41	€/m ²		432.350,57 €		
	SUBTOTAL:	432.350,57 €					432.350,57 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		3.220,87 m ²	861,02	€/m ²			2.773.230,21 €	
	SUBTOTAL:							2.773.230,21 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	337.153,01 €					337.153,01 €		
	Beneficio Industrial	126.432,38 €					126.432,38 €		
	Gastos de gestión	257.079,17 €					257.079,17 €		
	SUBTOTAL:	720.664,55 €					720.664,55 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		2.827.870,84 €					2.827.870,84 €	2.773.230,21 €	

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		2.107.206,29 €
Gastos Generales	16,00%	337.153,01 €
Beneficio Industrial	6,00%	126.432,38 €
Presupuesto Contrata		2.570.791,68 €

90% aprovechamiento urbanístico
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión
Valor de UAL
Viabilidad (valor unitario)

27.244,54 ual
103,80 €/ual
200,71 €/ual
96,91 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	257.079,17 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
2.827.870,84 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.1.1.8. Viabilidad económica de SUNOR-03-SB

Estudio Económico - Financiero

SUNOR 03 SB

Estudio Económico - Financiero	Presupuesto estimado	Medición Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)							
acciones Ejecución de viales	833.492,99 €	7.932,74 m ²	105,07 €/m ²		833.492,99 €		
SUBTOTAL:	833.492,99 €				833.492,99 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)							
acciones Ejecución de espacios libres	215.159,53 €	2.379,82 m ²	90,41 €/m ²		215.159,53 €		
SUBTOTAL:	215.159,53 €				215.159,53 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE DOTACIONES							
acciones Dotaciones		1.546,88 m ²	861,02 €/m ²			1.331.893,05 €	
SUBTOTAL:						1.331.893,05 €	
CAPÍTULO GASTOS Y BENEFICIOS							
Gastos generales	167.784,40 €				167.784,40 €		
acciones Beneficio Industrial	62.919,15 €				62.919,15 €		
Gastos de gestión	127.935,61 €				127.935,61 €		
SUBTOTAL:	358.639,16 €				358.639,16 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.407.291,68 €			1.407.291,68 €	1.331.893,05 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.048.652,52 €
Gastos Generales	16,00%	167.784,40 €
Beneficio Industrial	6,00%	62.919,15 €
Presupuesto Contrata		1.279.356,07 €

90% aprovechamiento urbanístico

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión

Valor de UAL

Viabilidad (valor unitario)

13.670,41 ual

102,94 €/ual

200,71 €/ual

97,77 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	127.935,61 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

1.407.291,68 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

6.2.1. Viabilidad económica de los suelos urbanos no consolidados ordenados

6.2.1.1. Viabilidad económica de SUNCO 02 GU

Estudio Económico - Financiero

SUNCO-02 GU

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de viales	316.280,66 €	3.010,19 m ²	105,07	€/m ²		316.280,66 €		
	SUBTOTAL:	316.280,66 €					316.280,66 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Espacios libres	115.430,75 €	1.276,79 m ²	90,41	€/m ²		115.430,75 €		
	SUBTOTAL:	115.430,75 €					115.430,75 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	SL CO 03* GU		492,62 m ²	861,02	€/m ²			424.155,17 €	
	SUBTOTAL:							424.155,17 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	69.073,83 €					69.073,83 €		
	Beneficio Industrial	25.902,68 €					25.902,68 €		
	Gastos de gestión	52.668,79 €					52.668,79 €		
	SUBTOTAL:	147.645,30 €					147.645,30 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		579.356,71 €					579.356,71 €	424.155,17 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90% aprovechamiento urbanístico	3.815,60 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		431.711,41 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	151,84 €/ual
Gastos Generales	16,00%	69.073,83 €	Valor de UAL	200,71 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	25.902,68 €	Viabilidad (valor unitario)	48,87 €/ual
Presupuesto Contrata		526.687,92 €		
II. GASTOS DE GESTIÓN				
10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	52.668,79 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN				
		579.356,71 €		

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2.1.2. Viabilidad económica de SUNCO 02 SB

Estudio Económico - Financiero

SUNCO-02 SB

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)									
acciones	Ejecución de viales	102.267,78 €	973,33 m ²		105,07 €/m ²		102.267,78 €		
SUBTOTAL:		102.267,78 €					102.267,78 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)									
acciones	Ejecución de espacios libres	86.855,81 €	960,72 m ²		90,41 €/m ²		86.855,81 €		
SUBTOTAL:		86.855,81 €					86.855,81 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE DOTACIONES									
acciones	Dotaciones		0,00 m ²		861,02 €/m ²				0,00 €
SUBTOTAL:									0,00 €
CAPÍTULO GASTOS Y BENEFICIOS									
acciones	Gastos generales	30.259,77 €					30.259,77 €		
	Beneficio Industrial	11.347,42 €					11.347,42 €		
	Gastos de gestión	23.073,08 €					23.073,08 €		
SUBTOTAL:		64.680,27 €					64.680,27 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		253.803,86 €					253.803,86 €		0,00 €

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACION

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		189.123,59 €
Gastos Generales	16,00%	30.259,77 €
Beneficio Industrial	6,00%	11.347,42 €
Presupuesto Contrata		230.730,78 €

90% aprovechamiento urbanístico

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	2.424,84 ual
Valor de UAL	104,67 €/ual
Viabilidad (valor unitario)	200,71 €/ual
	96,04 €/ual

II. GASTOS DE GESTION

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	23.073,08 €
--------------------------------	--------	-------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

253.803,86 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2.1.3. Viabilidad económica de SUNCO 03 SB

Estudio Económico - Financiero
SUNCO-03 SB

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)									
acciones	Ejecución de viales	352.126,34 €	3.351,35 m ²	105,07	€/m ²		352.126,34 €		
SUBTOTAL:		352.126,34 €					352.126,34 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)									
acciones	Ejecución de espacios libres	1.132.049,25 €	12.521,70 m ²	90,41	€/m ²		1.132.049,25 €		
SUBTOTAL:		1.132.049,25 €					1.132.049,25 €		
CAPÍTULO EJECUCIÓN DE DOTACIONES									
acciones	Dotaciones		0,00 m ²	150,68	€/m ²				0,00 €
SUBTOTAL:									0,00 €
CAPÍTULO GASTOS Y BENEFICIOS									
acciones	Gastos generales	237.468,09 €					237.468,09 €		
	Beneficio Industrial	89.050,54 €					89.050,54 €		
	Gastos de gestión	181.069,42 €					181.069,42 €		
SUBTOTAL:		507.588,05 €					507.588,05 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		1.991.763,65 €					1.991.763,65 €		0,00 €

Viabilidad Económica
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.484.175,59 €
Gastos Generales	16,00%	237.468,09 €
Beneficio Industrial	6,00%	89.050,54 €
Presupuesto Contrata		1.810.694,22 €

90% aprovechamiento urbanístico
Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión
Valor de UAL
Viabilidad (valor unitario)

15.644,15 ual
127,32 €/ual
200,71 €/ual
73,39 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	181.069,42 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN
1.991.763,65 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2.2. Viabilidad económica de los suelos urbanos no consolidados no ordenados

6.2.2.1. Viabilidad económica de SUNCO-01 PH

Estudio Económico - Financiero

SUNCO-01 PH

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de vales	3.175.763,87 €	30.225,22 m ²	105,07	€/m ²		3.175.763,87 €		
	SUBTOTAL:	3.175.763,87 €					3.175.763,87 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	2.623.436,05 €	9.750,07 m ²	269,07	€/m ²		2.623.436,05 €		
	SUBTOTAL:	2.623.436,05 €					2.623.436,05 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		975,01 m ²	861,02	€/m ²			839.502,12 €	
	SUBTOTAL:							839.502,12 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	927.871,99 €					927.871,99 €		
	Beneficio Industrial	347.952,00 €					347.952,00 €		
	Gastos de gestión	707.502,39 €					707.502,39 €		
	SUBTOTAL:	1.983.326,37 €					1.983.326,37 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		7.782.526,29 €					7.782.526,29 €	839.502,12 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		5.799.199,92 €
Gastos Generales	16,00%	927.871,99 €
Beneficio Industrial	6,00%	347.952,00 €
Presupuesto Contrata		7.075.023,90 €

90% aprovechamiento urbanístico

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	85.747,83 ual
Valor de UAL	90,76 €/ual
Viabilidad (valor unitario)	200,71 €/ual
	109,95 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	707.502,39 €
--------------------------------	--------	--------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

7.782.526,29 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2.2.2. Viabilidad económica de SUNCO 01 GU

Estudio Económico - Financiero

SUNCO-01 GU

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)							
acciones	Ejecución de vales	331.864,65 €	3.158,51 m ²	105,07 €/m ²		331.864,65 €		
	SUBTOTAL:	331.864,65 €				331.864,65 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)							
acciones	Espacios libres	193.108,43 €	2.135,99 m ²	90,41 €/m ²		193.108,43 €		
	SUBTOTAL:	193.108,43 €				193.108,43 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES							
acciones	SL CO 02*GU		0,00 m ²	861,02 €/m ²			0,00 €	
	SUBTOTAL:						0,00 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS							
acciones	Gastos generales	83.995,69 €				83.995,69 €		
	Beneficio Industrial	31.498,38 €				31.498,38 €		
	Gastos de gestión	64.046,72 €				64.046,72 €		
	SUBTOTAL:	179.540,79 €				179.540,79 €		
TOTAL CAPÍTULOS:		704.513,87 €				704.513,87 €	0,00 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		524.973,08 €
Gastos Generales	16,00%	83.995,69 €
Beneficio Industrial	6,00%	31.498,38 €
Presupuesto Contrata		640.467,16 €

90% aprovechamiento urbanístico

Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gest	3.977,18 ual
Valor de UAL	177,14 €/ual
Viabilidad (valor unitario)	200,71 €/ual
	23,57 €/ual

II. GASTOS DE GESTIÓN

10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	64.046,72 €
--------------------------------	--------	-------------

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN

704.513,87 €

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

6.2.2.3. Viabilidad económica de SUNCO-01 SB

Estudio Económico - Financiero

Estudio Económico - Financiero		Presupuesto estimado	Medición	Ud	Precio Unitario	Ud	Sector Privado	Corporación Local	Otras Admin.
SUNCO-01 SB									
CAPÍTULO	OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEM)								
acciones	Ejecución de vales	948.432,96 €	9.026,68 m ²	105,07	€/m ²		948.432,96 €		
	SUBTOTAL:	948.432,96 €					948.432,96 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES (PEM)								
acciones	Ejecución de espacios libres	326.429,82 €	3.610,67 m ²	90,41	€/m ²		326.429,82 €		
	SUBTOTAL:	326.429,82 €					326.429,82 €		
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES								
acciones	Dotaciones		2.226,31 m ²	861,02	€/m ²			1.916.895,17 €	
	SUBTOTAL:							1.916.895,17 €	
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS								
acciones	Gastos generales	203.978,05 €					203.978,05 €		
	Beneficio Industrial	76.491,77 €					76.491,77 €		
	Gastos de gestión	155.533,26 €					155.533,26 €		
	SUBTOTAL:	436.003,07 €					436.003,07 €		
TOTAL CAPITULOS:		1.710.865,85 €					1.710.865,85 €	1.916.895,17 €	

Viabilidad Económica

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90% a aprovechamiento urbanístico	20.887,31 ual
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		1.274.862,78 €	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión	81,91 €/ual
Gastos Generales	16,00%	203.978,05 €	Valor de UAL	200,71 €/ual
Beneficio Industrial	6,00%	76.491,77 €	Viabilidad (valor unitario)	118,80 €/ual
Presupuesto Contrata		1.555.332,59 €		
II. GASTOS DE GESTIÓN				
10% sobre Presupuesto Contrata	10,00%	155.533,26 €		
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE GESTIÓN				
		1.710.865,85 €		

Dado que las cargas de urbanización no superan los ingresos por aprovechamientos urbanísticos, el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.

7. ANEXO. TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Las intervenciones públicas financiadas por el Ayuntamiento de San Bartolomé se le asignan el siguiente espacio temporal.

TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES						
CÓDIGO	COSTES DE SUELO	COSTES DE EJECUCIÓN	TOTAL	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
SG-EL-01* GU	- €	908.140,06 €	908.140,06 €			908.140,06 €
SG-EL-04* SB	895.860,99 €	1.861.663,52 €	2.757.524,50 €	895.860,99 €		1.861.663,52 €
SG-EL-02* PH	CESIÓN	2.390.618,56 €	2.390.618,56 €			2.390.618,56 €
SG-CO-01* RU	- €	3.281.439,36 €	3.281.439,36 €			3.281.439,36 €
SG-CO-02* SB	346.218,02 €	1.116.448,88 €	1.462.666,89 €	346.218,02 €		1.116.448,88 €
SG-CO-01* GU	- €	2.283.060,72 €	2.283.060,72 €		2.283.060,72 €	
SG-IV-M2*	- €	458.945,70 €	458.945,70 €			458.945,70 €
SL-EL-10* PH	- €	31.089,16 €	31.089,16 €			31.089,16 €
SL-EL-12* PH	111.154,90 €	30.947,22 €	142.102,12 €	111.154,90 €		30.947,22 €
SL-EL-06* SB	95.943,11 €	89.036,42 €	184.979,54 €	95.943,11 €	89.036,42 €	
SL-EL-02* GU	508.170,62 €	652.865,97 €	1.161.036,59 €	508.170,62 €	652.865,97 €	
SL-EL-02* MB	535.548,77 €	688.039,71 €	1.223.588,48 €	535.548,77 €	688.039,71 €	
SL-EL-03* AR-01 GU	14.795,04 €	167.196,89 €	181.991,93 €	14.795,04 €	167.196,89 €	
SL-EL-01* AR-01 GU	27.592,56 €	311.820,05 €	339.412,61 €	27.592,56 €	311.820,05 €	
SL-EL-01* AR-02 GU	48.767,92 €	551.120,13 €	599.888,05 €	48.767,92 €	551.120,13 €	
SL-EL-11* SB	2.028,40 €	22.922,69 €	24.951,09 €	2.028,40 €	22.922,69 €	
SL-EL-06* GU	227.754,62 €	292.604,95 €	520.359,56 €	227.754,62 €	292.604,95 €	
SL-IV-01* AR-02 GU	6.374,36 €	142.029,94 €	148.404,30 €	6.374,36 €	142.029,94 €	
SL-IV-01* AR-04 GU	135.386,25 €	202.146,27 €	337.532,52 €		337.532,52 €	
SL-IV-02* GU	- €	68.864,79 €	68.864,79 €			68.864,79 €
SL-IV-01* AR-01 GU	- €	90.975,33 €	90.975,33 €			90.975,33 €
SL-IV-04* GU	- €	60.719,93 €	60.719,93 €			60.719,93 €
SL-IV-06* GU	43.519,62 €	64.979,49 €	108.499,11 €	43.519,62 €	64.979,49 €	
SL-IV-07* GU	- €	37.607,71 €	37.607,71 €			37.607,71 €
SL-IV-08* GU	- €	58.883,33 €	58.883,33 €	58.883,33 €		
SL-IV-09* GU	- €	151.418,48 €	151.418,48 €			151.418,48 €
SL-IV-10* GU	81.326,61 €	121.429,40 €	202.756,01 €	81.326,61 €		121.429,40 €
SL-IV-11* GU	7.821,63 €	11.678,53 €	19.500,16 €	7.821,63 €		11.678,53 €
SL-IV-12* GU	35.234,96 €	52.609,60 €	87.844,56 €	35.234,96 €		52.609,60 €
SL-IV-01* AR-02 MB	- €	18.812,47 €	18.812,47 €			18.812,47 €
SL-IV-02* AR-01 MB	54.954,75 €	82.053,37 €	137.008,11 €	54.954,75 €	82.053,37 €	
SL-IV-01* AR-01 MB	- €	110.861,46 €	110.861,46 €			110.861,46 €
SL-IV-01* PH	363.767,49 €	127.280,93 €	491.048,42 €	363.767,49 €	127.280,93 €	
SL-IV-02* PH	2.439.019,52 €	1.076.167,56 €	3.515.187,08 €	2.439.019,52 €	1.076.167,56 €	
SL-IV-04* PH	- €	146.810,11 €	146.810,11 €		146.810,11 €	
SL-IV-05*PH	334.198,58 €	276.922,54 €	611.121,12 €	334.198,58 €	276.922,54 €	
SL-IV-06*PH	130.267,92 €	107.942,18 €	238.210,11 €	130.267,92 €	107.942,18 €	
SL-IV-07*PH	- €	122.646,77 €	122.646,77 €			122.646,77 €
SL-IV-08*PH	342.745,27 €	151.229,35 €	493.974,62 €	493.974,62 €		
SL-IV-09*PH	28.600,56 €	78.993,11 €	107.593,67 €	107.593,67 €		
SL-IV-10*PH	62.710,23 €	173.202,04 €	235.912,27 €	235.912,27 €		
SL-IV-01* SB	134.489,28 €	155.382,41 €	289.871,70 €	134.489,28 €	155.382,41 €	
SL-IV-03* SB	53.708,62 €	57.926,14 €	111.634,76 €	53.708,62 €	57.926,14 €	
SL-IV-04* SB	85.932,23 €	237.339,88 €	323.272,12 €	85.932,23 €	237.339,88 €	
SL-IV-05* SB	149.732,59 €	413.552,80 €	563.285,39 €	149.732,59 €	413.552,80 €	
SL-IV-06* SB	9.285,10 €	61.032,25 €	70.317,35 €	9.285,10 €		61.032,25 €
SL-IV-07* SB	- €	111.819,70 €	111.819,70 €		111.819,70 €	
SL-IV-08* SB	- €	31.116,48 €	31.116,48 €		31.116,48 €	
SL-CO-01*AR-02 GU	42.640,40 €	4.159.029,78 €	4.201.670,18 €	42.640,40 €	4.159.029,78 €	
SL-CO-01* MB	- €	51.537,37 €	51.537,37 €	- €		51.537,37 €
SL-CO-09* SB	189.317,26 €	1.673.226,80 €	1.862.544,06 €	189.317,26 €	1.673.226,80 €	
SL-CO-10* SB	12.270,05 €	11.386,76 €	23.656,81 €	12.270,05 €	11.386,76 €	
SL-CO-11* SB	28.833,40 €	26.757,76 €	55.591,16 €	28.833,40 €	26.757,76 €	
SL-CO-03* PH	- €	- €	- €		- €	
SL-CO-12* PH	437.579,68 €	290.068,69 €	727.648,37 €	727.648,37 €		
TOTAL	8.023.551,32 €	25.954.401,46 €	33.977.952,78 €	8.640.541,59 €	14.297.924,67 €	11.039.486,53 €

Cuatrienios asignados a las cesiones obtenidas por actuaciones de transformación urbanística:

TEMPORALIZACIÓN	
SUELO URBANIZABLE	CUATRIENIO
SUNOR 01 PH	3
SUNOR 02 PH	2
SUNOR 01 SB	3
SUNOR 02 SB	3
SUNOR 03 SB	3
SUELO URBANO	CUATRIENIO
SUNCO-01 GU	1
SUNCO-02 GU	1
SUNCO-02 SB	1
SUNCO-03 SB	1
SUNCO-01 PH	2
SUNCO-01 SB	2

Esta temporalización de las actuaciones es orientativa, y solo se realiza a efectos de demostrar la viabilidad económica del presente documento en el horizonte temporal fijado por el mismo.

Asimismo, en relación a los plazos para la gestión y ejecución de planeamiento, estos se regirán por los máximos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004 de 21 de diciembre.