



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTES Y  
POLÍTICA TERRITORIAL

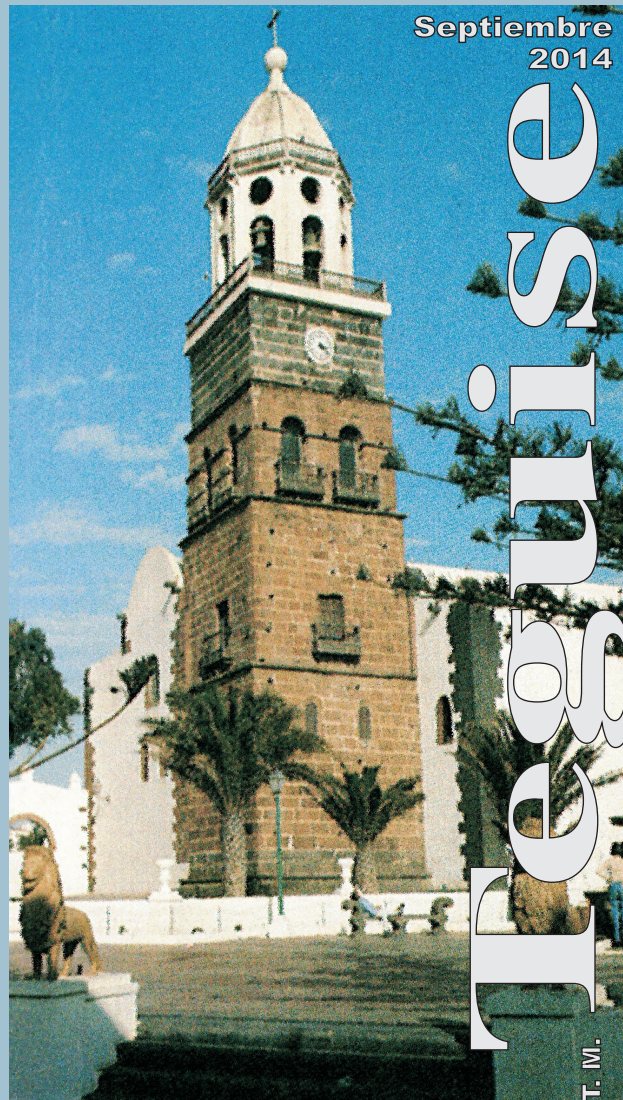


AYUNTAMIENTO  
DE TEGUISE.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Septiembre  
2014

T. M.

TOMO X

MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**EQUIPO REDACTOR :**



La Roche  
Consultores s.l.

Arquitectura  
Ingeniería  
Urbanismo





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



**AYUNTAMIENTO DE TEGUISE**



**GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar  
ARCADOR



La Roche  
Consultores s.l.



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



**AYUNTAMIENTO DE TEGUISE**



**GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

## **MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**MEMORIA SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



## **ÍNDICE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES.....</b>	<b>7</b>
3.1. DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LA INVERSIÓN Y EN EL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	8
<b>4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS RESULTANTES.....</b>	<b>12</b>
4.1. VALORACIÓN DE LOS GASTOS.....	13
4.2. VALORACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN 2013.....	15
4.3. BALANCE FISCAL MUNICIPAL.....	17
<b>5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>18</b>
5.1. CUADRO RESUMEN RESULTADO ECONOMICO.....	20
<b>6. CONCLUSIONES.....</b>	<b>21</b>
<b>7. ANEXOS.....</b>	<b>22</b>

Tegui, Septiembre 2014.

---

### **EQUIPO REDACTOR:**



---

#### **Dirección:**

Fernando La Roche Brier

Ismael Garrido Salazar

Licenciado en Ciencias Económicas.  
Coleg. N° 1442

Ingeniero de C.C.P



El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de Tegui, ha estado constituido por:

**Dirección Técnica:**

---

Fernando La Roche Brier - Licenciado en Ciencias Económicas

Elba Cabrera Marrero: Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

**Responsables de Áreas:**

---

**Territorio y Medio Ambiente:**

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar

**Coordinación y producción del Proyecto:**

---

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.



GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## MEMORIA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**MEMORIA**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar  
ARCADOR SODYDOR



La Roche  
Consultores s.l.



## **1. INTRODUCCIÓN.**

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), el RD 2/2008 DE 20 de Junio, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

En este sentido el informe de sostenibilidad económica se ha estructurado en dos partes:

1. Por un lado se ha analizado la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. Por otro lado se ha estudiado el impacto de las actuaciones propuestas en las Haciendas Públicas, analizando cuáles son las afectadas, cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación. Se realiza una valoración económica de las nuevas infraestructuras y del mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación y por último unas conclusiones en las que se analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.





## **2. ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS.**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación al Ayuntamiento, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General de Ordenación, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

A continuación viene un pequeño resumen de todo lo que se encuentra ampliamente detallado en la memoria de ordenación de este PGO.

El municipio de Tegui cuenta con una superficie de suelo de 26.398 Ha. de las que, 7.906 Ha, es decir, un 29,9%, pertenecen a la Reserva Natural Integral de Los Islotes, el Parque Natural del Archipiélago Chinijo, y los Paisajes Protegidos de Tenegüime y La Geria.

Del resto, el PGO prevé reservar un 10% que se destina a suelos de uso residencial, el 32% a usos agrícolas y el 50% a suelos con usos medioambientales:

1. Los usos **residenciales** obedecen a suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales.

Según queda reflejado en el Plan General de Ordenación, prácticamente el 90% de la población habita dentro de los núcleos urbanos. El otro 10% restante reside en viviendas localizadas en los asentamientos rurales o dispersos en suelo rústico.

2. Los usos **turísticos** alojativos, salvo establecimientos de turismo rural, se localizan exclusivamente en Costa Tegui, donde actualmente se encuentran en



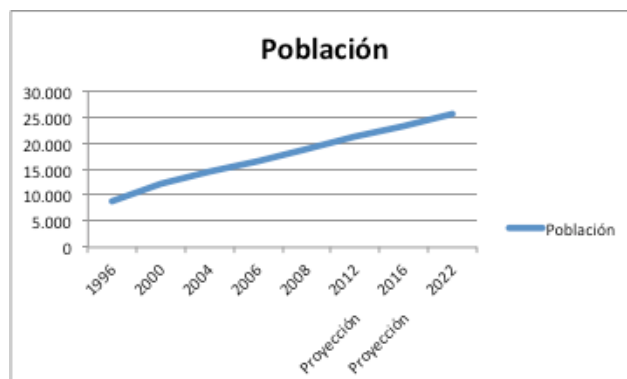
explotación 17.037 plazas alojativas (según la oficina de Turismo del Cabildo de Lanzarote a 06/06/2013), de las 29.718 programadas por el PGO.

3. Los núcleos urbanos de TeguiSe tienen grandes bolsas interiores de suelo sin urbanizar y sin edificar, en especial el suelo urbano de Costa TeguiSe proveniente del PEOT aprobado en 1973 y que en la actualidad dispone de las condiciones de urbanización exigibles al suelo urbano consolidado.

En el caso de que estos espacios se consolidasen de acuerdo a los parámetros del planeamiento vigente, la población puede crecer de forma sostenida hasta algo más de 20.500 habitantes. Suponiendo que la población en suelo rústico no crezca, se podría llegar, sin necesidad de clasificar nuevos suelos urbanizables, a los 21.500 habitantes, ya que el suelo urbano proveniente de Costa TeguiSe permitiría él solo albergar a esa población, sin necesidad de más suelo edificable.

En las proyecciones de **población** realizadas, se ha estimado que TeguiSe alcanzará en 2016 una población de 23.130 habitantes, nivel que se encuentra por debajo de máximo previsto si se urbanizaran los espacios libres existentes en los núcleos urbanos. Por tanto, el porcentaje de suelo para uso residencial mantenido en el PGO se encuentra acorde con el asentamiento poblacional esperado.

Evolución de la población. Proyección 2016 / 2022		
Año	Población	Incremento
1996	8.691	
2000	12.184	40,2%
2004	14.477	18,8%
2006	16.616	14,8%
2008	18.798	13,1%
2012	21.096	12,2%
Proyección 2016	23.130	9,6%
Proyección 2022	25.625	10,8%





4. Los suelos de usos **medioambientales** son todos aquellos terrenos que poseen elementos naturales a preservar o aquellos que ostentan algún otro valor paisajístico que se debe conservar. El porcentaje mantenido es el necesario para seguir conservando una zona medioambiental en condiciones adecuadas.

5. Los **suelos agrícolas** se localizan en los valles y partes inferiores de las laderas. No se prevén necesidades de incrementar la zona agrícola, ya que la agricultura como valor económico está en regresión, por lo que el porcentaje actual reservado es el adecuado.

6. También está previsto en la ordenación, un polígono de actividades económicas cuyo uso sería industrial. Por ello, dentro del PGO se ha estimado clasificar un 0,20% de suelo para actividades económicas que no existía anteriormente pero que es necesario para la mejora del municipio.

Finalmente, a la vista de los datos anteriores, se considera que los usos productivos son suficientes y adecuados.



### **3. DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES**

Las actuaciones que plantea el Plan General de Ordenación de TeguiSe son de diversa índole, como es la ejecución de espacios libres, urbanizaciones, o mejora de comunicaciones, así como la obtención del suelo necesario para su materialización, bien sea obtenido por cesión, en cuyo caso no implicaría una carga económica, o bien por expropiación, en cuyo caso se ha de valorar lo que supondría para las arcas municipales el pago de este suelo.

Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue el desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad, y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto a recurso natural singular. En definitiva, se persigue una armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida, de acuerdo con las posibilidades inversoras del Ayuntamiento.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de TeguiSe. No obstante, en esta planificación se ven afectadas otras Administraciones, como el Cabildo de Lanzarote, el Gobierno de Canarias y la Administración Central. La intervención de estas Administraciones puede situarse en tres fases diferentes dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

- Obtención del suelo: el agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes derivados de la obtención del suelo en el que se realizará la actuación.
- Proyecto y Obra: se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.



- **Mantenimiento:** en esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de dotaciones de carácter local, etc.

En los siguientes apartados se realiza un análisis de la implicación que cada Administración posee en las diferentes fases del desarrollo del Plan General de Ordenación del municipio, aunque posteriormente este informe se centrará únicamente en la valoración económica de las actuaciones que dependen del Ayuntamiento de Tegui.

### **3.1. DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LA INVERSIÓN Y EN EL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

En la siguiente tabla resumen se señalan los agentes que financian la obtención de suelo y la ejecución de de las distintas actuaciones que se han planificado.



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

RESUMEN DE LA INVERSIÓN												
ACTUACIONES	1º CUATRIENIO (€)						2º CUATRIENIO (€)					
	ANUALIDADES				TOTAL INVERSIÓN	INVERSIÓN MUNICIPAL	ANUALIDADES				TOTAL INVERSIÓN	INVERSIÓN MUNICIPAL
	2014	2015	2016	2017			2018	2019	2020	2021		
SISTEMAS GENERALES (SG)	863.145,00	1.613.145,00	1.914.660,00	1.514.660,00	5.905.610,00	996.270,00	2.483.996,63	1.660.351,63	62.906,63	70.176,63	4.277.431,50	892.991,50
SISTEMAS LOCALES (SL)	1.783.115,30	2.854.825,51	3.294.920,51	3.483.017,51	11.415.878,84	5.556.899,64	2.959.259,31	2.948.717,19	2.941.078,01	2.943.688,01	11.792.742,53	11.775.842,53
CONSERVACIÓN DEL MEDIO URBANO (CU)	2.375.000,00	2.045.000,00	445.000,00	745.000,00	5.610.000,00	710.000,00	1.200.000,00	600.000,00	50.000,00	50.000,00	1.900.000,00	200.000,00
MEDIOAMBIENTALES (AM)	1.050.000,00	1.430.000,00	30.000,00	30.000,00	2.540.000,00	125.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	0,00	90.000,00	90.000,00
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PD)	80.000,00	110.000,00	150.000,00	250.000,00	590.000,00	75.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
<b>TOTAL INVERSIÓN (€)</b>	<b>6.151.260,30</b>	<b>8.052.970,51</b>	<b>5.834.580,51</b>	<b>6.022.677,51</b>	<b>26.061.488,84</b>	<b>7.463.169,64</b>	<b>6.723.255,94</b>	<b>5.289.068,82</b>	<b>3.083.984,64</b>	<b>3.063.864,64</b>	<b>18.160.174,03</b>	<b>12.958.834,03</b>
<b>TOTAL INVERSIÓN MUNICIPAL (€)</b>	<b>1.607.825,30</b>	<b>2.028.853,11</b>	<b>2.055.463,11</b>	<b>1.771.028,11</b>	<b>7.463.169,64 €</b>		<b>3.408.515,94</b>	<b>3.402.468,82</b>	<b>3.083.984,64</b>	<b>3.063.864,64</b>	<b>12.958.834,03 €</b>	
<b>TOTAL OTROS ORGANISMOS (€)</b>	<b>4.543.435,00</b>	<b>6.024.117,40</b>	<b>3.779.117,40</b>	<b>4.251.649,40</b>	<b>18.598.319,20 €</b>		<b>3.314.740,00</b>	<b>1.886.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.201.340,00 €</b>	

	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	1º Y 2º CUATRIENIO
<b>INVERSIONES MUNICIPALES</b>	<b>7.463.169,64 €</b>	<b>12.958.834,03 €</b>	<b>20.422.003,66 €</b>
<b>OTROS ORGANISMOS</b>	<b>18.598.319,20 €</b>	<b>5.201.340,00 €</b>	<b>23.799.659,20 €</b>
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>26.061.488,84 €</b>	<b>18.160.174,03 €</b>	<b>44.221.662,86 €</b>



Como se observa, en lo relacionado con la obtención del suelo, el principal agente financiador es el Ayuntamiento de Teguiise, el cual debe costear la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras y construcciones de dotaciones y espacios libres, y sistemas generales municipales que se programan.

Las acciones diseñadas, en el caso de actuaciones de nueva urbanización, conllevan el coste del impacto y mantenimiento de las infraestructuras que se implantan, y en el caso de actuaciones de urbanización consistentes en la reforma o renovación de los elementos urbanos, implica el gasto de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios. Es importante señalar que en la tabla anteriormente expuesta están considerados todos los pagos por expropiaciones que han de tener lugar.

Con relación a la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos, (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación), son los promotores privados los que se encargan de financiar total o parcialmente tales acciones ya que éstas pueden estar incluidas en unidades de actuación o sectores, o bien financiarse mediante contribuciones especiales.

El Ayuntamiento debe intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios que se han puesto en marcha en dichas zonas urbanizadas, los cuales se enumeran a continuación:

- Servicio de alumbrado público.
- Servicio de jardines.
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.



- Servicios de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, depuración y reutilización son gestionados a escala insular por INALSA.

En la programación temporal del documento “Organización de la Ejecución Pública del Plan General” se pueden observar todos los cuadros, de las actuaciones previstas, desglosados con los volúmenes de gastos e inversiones así como quién pretende financiarlo.





#### **4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS RESULTANTES.**

Una vez que se han descrito las actuaciones a realizar dentro del Programa de Actuaciones y Estudio Económico del Plan General de Ordenación de Tegui, se procederá a valorar el impacto que éstas generan sobre la Hacienda Pública del municipio.

El análisis que se ha realizado se apoya en la hipótesis de que las actuaciones planificadas en el PGO generen un crecimiento del municipio que, por consiguiente, también provoque un incremento de población. Basándose en ello, el análisis de sostenibilidad a largo plazo de la propuesta depende fundamentalmente de estudiar el nivel de gastos e ingresos que generan los sucesivos incrementos en el número de habitantes, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios ofrecidos en el municipio, así como del impacto de la situación económica actual sobre la Hacienda municipal. Por ello se tendrá en cuenta la carga financiera actual del ayuntamiento tanto en lo referido a la deuda bancaria como la de proveedores.

De este modo, se entiende una valoración económica en la que la realización del compendio de todas las actividades planificadas genera el crecimiento sucesivo del municipio de forma equilibrada cada año. Por tanto, el análisis de la evolución de los presupuestos en los periodos futuros permite evaluar la capacidad de este Ayuntamiento para hacer frente a las actuaciones propuestas por el PGO, y que éstas resulten económicamente sostenibles.

Como primer paso para este análisis, se tienen en cuenta los gastos e ingresos aprobados en los presupuestos del Ayuntamiento para el año 2013, distinguiendo la naturaleza de los mismos, es decir, clasificando entre los gastos e ingresos corrientes y los gastos e ingresos mas significativos que vienen directamente influidos por el PGO.



En la siguiente tabla aparece dicha distinción:

GASTOS CORRIENTES	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Activos y Pasivos financieros</li><li>• Gastos fijos de personal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gastos variables de personal</li><li>• Gastos bienes corrientes y servicios</li><li>• Transferencias corrientes</li></ul>

INGRESOS CORRIENTES	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingresos patrimoniales</li><li>• Activos y pasivos financieros</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Impuestos directos</li><li>• Impuestos indirectos</li><li>• Tasas y otros ingresos</li><li>• Transferencias corrientes</li></ul>

Al mismo tiempo se tienen en cuenta el volumen de inversiones necesarias y por otro lado los ingresos generados por los aprovechamientos.

#### 4.1. VALORACIÓN DE LOS GASTOS

Para elaborar la valoración de los gastos e ingresos previstos en 2013 se han utilizado los importes que figuran en los presupuestos del Ayuntamiento para el año 2013. (Anexo I)

En este sentido, se han de analizar los niveles de gastos del año 2013, referentes a:

##### 1. Gastos Corrientes:

- Activos y pasivos financieros: Constituyen los préstamos que la Hacienda Municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares y las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianzas relacionadas con la actividad corriente del ayuntamiento.



- Gastos fijos de personal: Recogen todos los gastos del personal funcionario, incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
- Gasto variable de personal: El resto de gastos relacionados con la retribución de los empleados públicos no mencionados en el bloque anterior (retribuciones personal laboral, incentivos al rendimiento, etc.),
- Gastos en bienes corrientes y servicios:
  - Abastecimiento de agua: Incluye las partidas correspondientes al suministro tanto de abasto como de riego de los espacios públicos.
  - Electricidad: Incluye tanto el alumbrado público como el de las instalaciones dependientes del Ayuntamiento.
  - Recogida de basuras y limpieza.
  - Carreteras y caminos: Este gasto sería estimado en la evolución de las cifras de años anteriores.
  - Dotaciones: El gasto destinado a mantener las instalaciones de los centros educativos, culturales, deportivos, etc.
  - Gastos financieros: Se trata de los intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo.
- Transferencias corrientes: Se trata de ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el Ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación.

Habiendo obtenido las previsiones de gastos corrientes para el año 2013, se procederá a realizar una proyección de los mismos para periodos posteriores. Se toma como hipótesis un incremento algo inferior al de los ingresos corrientes por la aplicación de las distintas medidas de ahorro presupuestarias que se están llevando a cabo en los últimos tiempos.



## **2. Inversiones**

Ver cuadro del punto 3.1.

### **4.2. VALORACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN 2013.**

Al igual que en la estimación de los gastos, se procederá a la evaluación económica de los ingresos previstos para el periodo 2013 en los presupuestos aprobados para dicho año (Anexo II), clasificados según su naturaleza.

#### **1. Ingresos Corrientes:**

- Ingresos patrimoniales: Procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones, beneficios empresas públicas, etc.
- Transferencias de capital: Ingresos que recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viarios, etc.
- Activos y Pasivos financieros: Ingresos de elementos financieros que son prácticamente inexistentes.
- Impuestos directos:
  - Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos a vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno.
  - Impuestos sobre actividades económicas.
  - Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras: Los niveles de ingresos por parte de este concepto han ido cayendo con respecto a años pasados.
- Impuestos indirectos: Partidas recibidas de las recaudaciones efectuadas por otras administraciones.



- Tasas y otros ingresos: Hace referencia a tasas, contribuciones especiales, precios públicos, reintegros, multas, etc., que ingresa el Ayuntamiento anualmente.
- Transferencias corrientes:
  - Participación en tributos del Estado, participación en el Fondo Canario de Financiación Municipal y participación en el impuesto REF de Canarias: Estos ingresos provenientes de otras Administraciones, son las entradas más importantes por transferencias corrientes.
  - Otras transferencias corrientes: Se trata de ciertas subvenciones que recibe el Ayuntamiento, así como algunas ayudas por parte de organismos como el Cabildo de Lanzarote o el Gobierno de Canarias, sin ser las especificadas en el punto anterior.

Habiendo obtenido las previsiones de ingresos para el año 2013, se procederá a realizar una proyección de los mismos para periodos posteriores. Se toma como hipótesis el incremento anual en la misma proporción que la proyección de incremento de la población según el cuadro del punto 2.3.

## **2. Aprovechamientos**

Se adjunta cuadro explicativo del volumen de ingresos que suponen los nuevos aprovechamientos. El reparto en el tiempo se ha determinado de forma conservadora en la misma proporción en el que se producen las inversiones del punto 3.1.



CATEGORÍA SUELO	U.A.	10% APROV.	VALOR 10% APROV. (1UA=137,79)
S. URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	306.266,1265	30.626,6127	4.220.025,81 €
S. URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	14.603,5694	1.460,3569	201.221,86 €
S. URBANIZABLE SECTORIZADO	259.228,9609	25.922,8961	3.571.903,03 €
<b>TOTAL</b>	<b>580.098,6568</b>	<b>58.009,8657</b>	<b>7.993.150,70 €</b>

#### 4.3. BALANCE FISCAL MUNICIPAL.

Para elaborar el Balance Fiscal Municipal anual se han de analizar los conceptos de ingresos y gastos explícitos en los puntos 3.2 y 3.3 referentes a las valoraciones de ingresos y gastos previstos, así como de las inversiones y los aprovechamientos.

Asimismo se introduce dentro del análisis la evolución de la carga financiera (tanto bancaria como de proveedores) del ayuntamiento basado en los datos reales proporcionados por el consistorio.

Esto se extrapolará para un periodo a largo plazo (10 años).



## **5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.**

Para evaluar la sostenibilidad económica del plan utilizaremos el cálculo del Valor Actual Neto (VAN) del Balance Fiscal Municipal (BFM) en los próximos años.

El VAN es el procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros. El método descuenta a una determinada tasa o tipo de interés, igual para todo el periodo considerado, cada uno de los flujos de caja considerados.

La formula que permite calcular el VAN es:

$$V.A.N. = \sum_{t=0}^N \frac{Et - St}{(1+i)^t}$$

Donde Et (entradas) representa los ingresos y St (salidas) los gastos en cada uno de los momentos temporales (t). St se toma como valor negativo ya que representa los desembolsos de dinero. N es el número de periodos considerados (el primer periodo lleva el número t=0, no el 1). El valor Et – St indica el flujo de caja estimado de cada periodo temporal (t). El tipo de interés o de retorno es “i” (el cual se decidirá en función de la actual situación económica y en comparación con estudios de sostenibilidad similares). Cuando se iguala el VAN a 0, “i” pasa a definirse como TIR (tasa interna de retorno), de ese proyecto de inversión.

Para analizar el objeto del trabajo, que no es otro que la sostenibilidad económica a largo plazo de un PGO, tomaremos como flujos de caja el Balance Fiscal Municipal (capacidad de financiación propia) del Ayuntamiento, para cada periodo temporal a considerar.

Para la correcta conclusión de los trabajos es imprescindible conocer cual es la realidad económica del Ayuntamiento de Tegui en lo que se refiere al BFM en el



momento de formulación del estudio que requiere la Memoria de Sostenibilidad Económica.

Será sostenible económicamente el proyecto si se dan a la vez las dos siguientes condiciones:

1. Que el VAN del BFM desde la actualidad hasta la finalización del periodo del estudio salga positivo.
2. Que el primer año después de la finalización del periodo del estudio salga positivo.

Se tratará pues una vez analizado los resultados, de efectuar una planificación acorde a las posibilidades de Tegui para que pueda desarrollarse de una manera equilibrada y razonable sin que se produzca un impacto negativo sobre la Hacienda pública del Ayuntamiento a lo largo del periodo objeto de estudio.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUIPE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

5.1. CUADRO RESUMEN RESULTADO ECONOMICO.

AYUNTAMIENTO TEGUIPE  
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Miles Euros

BALANCE FISCAL MUNICIPAL (BFM)		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
<b>INGRESOS CORRIENTES</b>												
	<b>VAN</b>		102,4%	102,3%	102,2%	102,2%	102,2%	102,1%	100,6%	102,1%	102,0%	
Impuestos directos	95.471,6	10.790,6	11.034,3	11.288,1	11.541,8	11.795,6	12.049,3	12.303,1	12.375,4	12.629,1	12.882,9	118.680,2
Impuestos indirectos	26.491,5	2.991,4	3.061,8	3.132,2	3.202,6	3.273,0	3.343,5	3.413,9	3.483,9	3.504,3	3.574,8	32.931,5
Tasas y otros ingresos	16.637,8	1.876,7	1.923,0	1.967,2	2.011,4	2.055,6	2.099,8	2.144,1	2.156,7	2.200,9	2.245,1	20.682,4
Transferencias Corrientes	60.758,3	6.864,2	7.025,8	7.187,4	7.348,9	7.510,5	7.672,1	7.833,6	7.879,7	8.041,2	8.202,8	75.566,3
Ingresos Patrimoniales	1.222,1	138,0	141,2	144,5	147,7	151,0	154,2	157,5	158,4	161,7	164,9	1.519,2
Activos financieros	708,5	80,0	81,9	83,8	85,6	87,5	89,4	91,3	91,8	93,7	95,6	880,7
<b>Total</b>	<b>201.320,4</b>	<b>22.733,0</b>	<b>23.268,1</b>	<b>23.803,1</b>	<b>24.338,2</b>	<b>24.873,2</b>	<b>25.408,3</b>	<b>25.943,4</b>	<b>26.095,9</b>	<b>26.631,0</b>	<b>27.166,0</b>	<b>250.260,2</b>
<b>GASTOS CORRIENTES</b>												
	<b>VAN</b>		102,4%	102,4%	102,3%	102,3%	102,2%	102,2%	100,7%	102,1%	102,1%	
Gastos personal	92.805,7	10.448,8	10.702,1	10.955,7	11.209,7	11.464,1	11.718,8	11.973,8	12.052,7	12.308,3	12.564,3	115.398,2
Gastos bienes y servicios	62.627,2	7.051,0	7.222,0	7.393,1	7.564,5	7.736,2	7.908,1	8.080,2	8.133,4	8.305,9	8.478,6	77.873,0
Transferencias Corrientes	14.662,4	1.650,8	1.690,8	1.730,9	1.771,0	1.811,2	1.851,4	1.891,7	1.904,2	1.944,6	1.985,0	18.231,7
Activos financieros	710,6	80,0	81,9	83,9	85,8	87,8	89,7	91,7	92,3	94,2	96,2	883,5
Pasivos financieros	0,0											0,0
<b>Total</b>	<b>170.805,8</b>	<b>19.230,6</b>	<b>19.696,8</b>	<b>20.163,6</b>	<b>20.631,1</b>	<b>21.099,2</b>	<b>21.568,0</b>	<b>22.037,4</b>	<b>22.182,5</b>	<b>22.653,0</b>	<b>23.124,1</b>	<b>212.386,5</b>
<b>AHORRO NETO</b>												
	<b>VAN</b>											
	30.514,6	3.502,4	3.571,2	3.639,5	3.707,1	3.774,0	3.840,3	3.906,0	3.913,4	3.978,0	4.041,9	37.873,7
		3.502,4	7.073,6	10.713,1	14.420,2	18.194,2	22.034,5	25.940,4	29.853,8	33.831,8	37.873,7	
<b>INVERSION</b>			6,8%	8,6%	8,8%	7,5%	14,5%	14,5%	13,1%	13,0%	13,0%	
	20.255,9	2.201,7	1.607,8	2.028,9	2.055,5	1.771,0	3.408,5	3.402,5	3.084,0	3.063,9	3.063,9	25.687,6
<b>APROVECHAMIENTOS</b>												
	6.144,5	0,0	547,2	690,5	699,6	602,7	1.160,1	1.158,0	1.049,6	1.042,8	1.042,8	7.993,2
<b>NUOVO BALANCE</b>												
	<b>VAN</b>											
	16.403,2	1.300,7	2.510,6	2.301,1	2.351,2	2.605,7	1.591,8	1.661,5	1.879,0	1.956,9	2.020,8	20.179,3
		1.300,7	3.811,3	6.112,4	8.483,6	11.069,3	12.861,1	14.322,6	16.201,6	18.158,5	20.179,3	
<b>DEUDAS (FINANCIERA + PROVEEDORES)</b>												
	<b>VAN</b>											
AMORTIZACION DEUDA ANTERIOR	9.912,1	1.384,7	1.412,3	1.131,4	1.141,8	1.152,5	1.163,4	1.174,6	1.186,1	1.197,8	1.209,9	12.154,5
AMORTIZACION PROVEEDORES	2.536,0	2.536,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.536,0
INTERESES DEUDA ANTERIOR	3.955,2	933,4	635,9	559,4	504,2	451,3	400,4	351,1	303,4	257,1	211,9	4.608,1
<b>Total</b>	<b>16.403,2</b>	<b>4.854,0</b>	<b>2.048,3</b>	<b>1.690,8</b>	<b>1.646,1</b>	<b>1.603,8</b>	<b>1.563,8</b>	<b>1.525,7</b>	<b>1.489,5</b>	<b>1.454,9</b>	<b>1.421,7</b>	<b>19.298,5</b>
<b>B F M</b>												
	<b>VAN</b>											
	0,0	-3.553,3	462,4	610,3	705,1	1.001,9	28,1	135,8	389,5	502,0	599,1	880,7
		-3.553,3	-3.091,0	-2.480,6	-1.775,5	-773,6	-745,6	-609,8	-220,3	281,7	880,7	
<b>TIR</b>		5,00%										
<b>Año Recuperación</b>		2.021	9	<b>Años</b>								
<b>HIPOTESIS</b>												
Tasa de Descuento VAN		5%										
Tipo de Interes		2,49%										
Variación anual gastos		0,071%										

Promedio real de la deuda actual del Ayuntamiento de Teguipe



## 6. CONCLUSIONES

Podemos llegar a la conclusión de que **con el presupuesto actual, el volumen de inversiones previstas a sufragar por el Ayuntamiento, los ingresos por aprovechamientos y un pequeño diferencial del balance entre gastos e ingresos corrientes hace que sea sostenible económicamente este PGO.**

Todo ello produce que el VAN del periodo considerado (2013/2022) sea igual a cero, teniendo en cuenta una tasa de descuento del 5% (mínima exigible)

A modo de resumen, podemos comprobar como el saldo en el presupuesto aprobado para el 2013 es positivo (**AHORRO NETO**).

Las inversiones contempladas son las previstas financiar por el propio Ayuntamiento tal como podemos ver en el cuadro del punto 3.1.

La hipótesis utilizada es la de cubrir el déficit que se produce con créditos bancarios sin producir un quebranto y siendo posible con las hipótesis estudiadas su devolución sin problemas, hasta el momento en que el margen bruto acumulado puede hacer frente tanto a las nuevas inversiones como al pago de la deuda (Se ha considerado siempre una devolución de los créditos en 10 años). Cuando exista saldo suficiente también se procederá a la cancelación anticipada de los mismos.



## **7. ANEXOS**



## ANEXO I

### AYUNTAMIENTO DE TEGUISE PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013

Padrón 2012 **21.096,00** Habitantes

<b>INGRESOS CORRIENTES 2013</b>			
<b>IMPUESTOS DIRECTOS</b>			
			<b>Ing./Habit.</b>
	<b>SOBRE EL CAPITAL</b>	<b>10.350.914,87</b>	<b>490,66</b>
113	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	9.140.914,87	433,30
115	Impuesto sobre veh. de tracción mecánica	710.000,00	33,66
116	Impuesto sobre Incremento Valor de los Terrenos - Plus Valías	500.000,00	23,70
	<b>SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>	<b>429.693,00</b>	<b>20,37</b>
	<b>TOTAL IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>10.780.607,87</b>	<b>511,03</b>
<b>IMPUESTOS INDIRECTOS</b>			
	<b>OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>2.991.411,66</b>	<b>141,80</b>
293	Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) Ley 20/91	2.610.511,66	123,74
290	Impuesto sobre const., Instal. y obras	380.900,00	18,06
	<b>TOTAL IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>2.991.411,66</b>	<b>141,80</b>
<b>TASAS Y OTROS INGRESOS</b>			
	<b>TASAS POR PRESTACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>271.500,00</b>	<b>12,87</b>
	<b>TASAS POR REALIZACIÓN ACTIVIDADES COMPETENCIAS LOCAL</b>	<b>110.570,00</b>	<b>5,23</b>
	<b>TASAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES</b>	<b>937.800,00</b>	<b>44,45</b>
	<b>PRECIOS PÚBLICOS</b>	<b>172.550,00</b>	<b>8,18</b>
	<b>MULTAS</b>	<b>386.314,67</b>	<b>18,31</b>
	<b>TOTAL TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	<b>1.878.734,67</b>	<b>89,06</b>
<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>			
	<b>DEL ESTADO</b>	<b>4.463.542,53</b>	<b>211,58</b>
	<b>DE COMUNIDADES AUTONOMAS</b>	<b>2.400.703,27</b>	<b>113,80</b>
	<b>TOTAL TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	<b>6.864.245,80</b>	<b>325,38</b>
<b>INGRESOS PATRIMONIALES</b>			
	<b>INTERESES DE TÍTULOS Y VALORES</b>	<b>30.000,00</b>	<b>1,42</b>
	<b>INTERESES DE DEPÓSITOS</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,14</b>
	<b>PRODUCTOS DE CONC. Y APROV. ESPECIALES</b>	<b>105.000,00</b>	<b>4,98</b>
	<b>TOTAL INGRESOS PATRIMONIALES</b>	<b>138.000,00</b>	<b>6,54</b>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
	<b>REINTEGRO DE PREST. CONC. FUERA SEC. PUBL.</b>	<b>80.000,00</b>	<b>3,79</b>
830	De anticipos y demás préstamos al personal	80.000,00	3,79
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>80.000,00</b>	<b>3,79</b>
	<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS CORRIENTES 2013</b>	<b>22.733.000,00</b>	<b>1.077,60</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ANEXO II

AYUNTAMIENTO DE TEGUISE  
PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013

		Padrón 2012	21.096,00	Habitantes
<b>Gasto/Habit.</b>				
ÓRGANOS DE GOBIERNO		579.199,47	27,45	
ADMON. GENERAL		2.031.356,09	96,26	
SEGURIDAD		2.593.750,41	122,96	
SERVICIOS SOCIALES		857.532,76	40,66	
EDUCACIÓN		201.076,09	9,53	
URBANISMO Y ARQUITECTURA		734.525,14	34,82	
LIMPIEZA		832.523,14	39,47	
CULTURA		657.209,43	31,15	
JUVENTUD, EDUCACION FÍSICA, DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS		332.106,16	15,75	
CARRETERAS, CAMINOS VECINALES Y VÍAS PÚBLICAS		1.001.469,39	47,47	
ADMÓN. FINANCIERA Y CATASTRO		441.451,62	20,91	
TURISMO		188.577,26	8,95	
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>		<b>10.448.800,00</b>	<b>495,30</b>	
ÁREA DE ALCALDÍA		2.880.715,87	136,55	
ÁREA DE SEGURIDAD		35.000,00	1,66	
ÁREA AGENCIA DE EMPLEO		1.000,00	0,05	
ÁREA DE CEMENTERIO Y PERRERA MUNICIPAL		46.000,00	2,18	
ÁREA DE MERCADILLOS		45.000,00	2,13	
TRÁFICO, PROTECCIÓN CIVIL Y EMERLAN		96.000,00	4,55	
ÁREA DE LA MUJER Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA		47.000,00	2,23	
ÁREA DE COMERCIO		10.000,00	0,47	
ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES Y SANIDAD		87.000,00	4,12	
ÁREA DE EDUCACIÓN		90.000,00	4,27	
ÁREA DE LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE		2.264.828,09	107,36	
ÁREA DE DEPORTES		130.000,00	6,16	
ÁREA DE JUVENTUD Y NUEVAS TECNOLOGÍAS		85.000,00	4,03	
ÁREA DE CULTURA		304.000,00	14,41	
ÁREA DE FESTEJOS		80.000,00	3,79	
ÁREA DE PROMOCIÓN TURÍSTICA		222.500,00	10,55	
ÁREA DE AGRICULTURA		25.000,00	1,19	
ÁREA DE ECONOMÍA Y HACIENDA		602.000,00	28,54	
<b>TOTAL GASTOS BIENES Y SERVICIOS</b>		<b>7.051.043,96</b>	<b>334,24</b>	
ÁREA ALCALDÍA		331.700,00	15,72	
ÁREA TURISMO		50.000,00	2,37	
ÁREA DE SEGURIDAD		156.700,00	7,43	
ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES		237.000,00	11,23	
ÁREA DE EDUCACIÓN		205.000,00	9,72	
ÁREA DE CULTURA		117.600,00	5,57	
ÁREA DE FESTEJOS Y NUEVAS TECNOLOGÍAS		90.400,00	4,29	
ÁREA DE DEPORTES		445.000,00	21,09	
ÁREA DE TURISMO		20.000,00	0,95	
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>		<b>1.650.800,00</b>	<b>78,25</b>	
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>				
830 PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO		80.000,00	3,79	
830 00	Anticipos y demás préstamos al personal	80.000,00	3,79	
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>80.000,00</b>	<b>3,79</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS CORRIENTES 2013</b>		<b>19.230.643,96</b>	<b>911,58</b>	