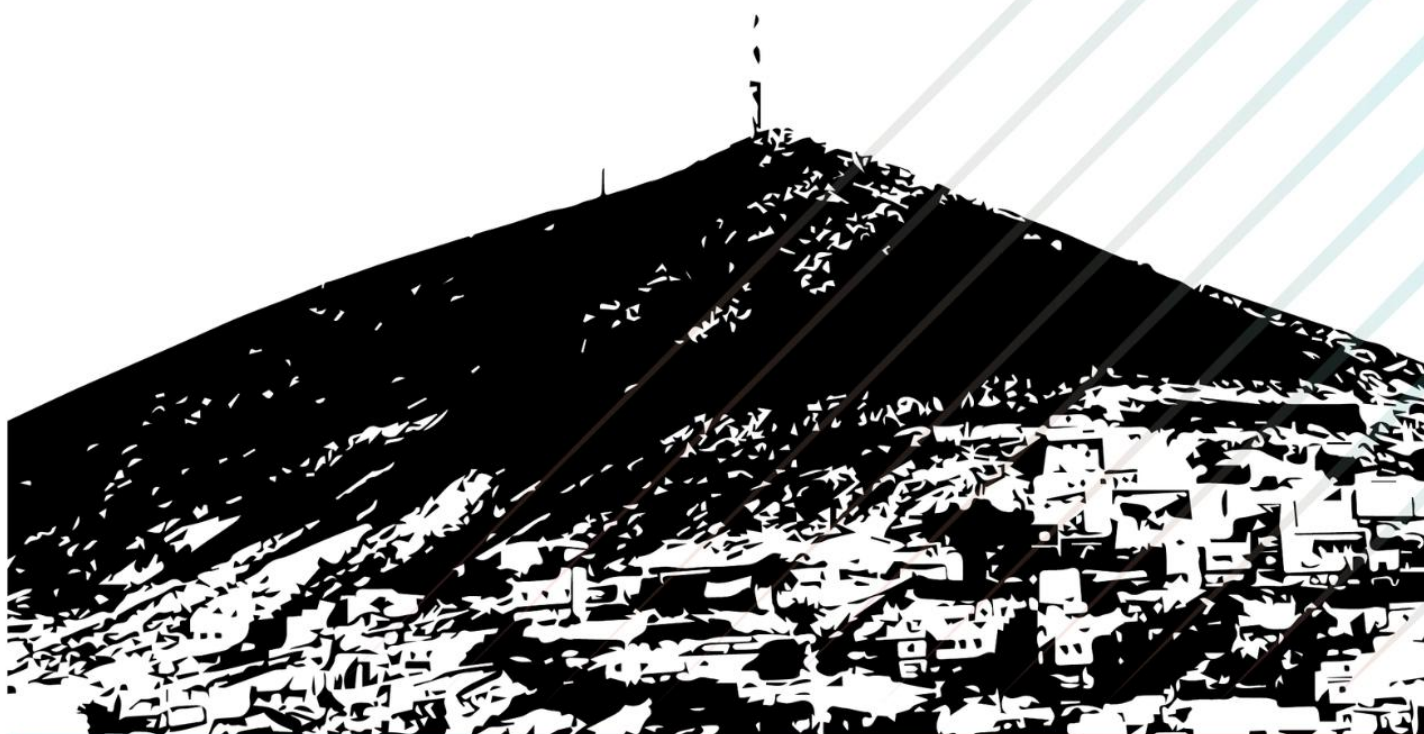


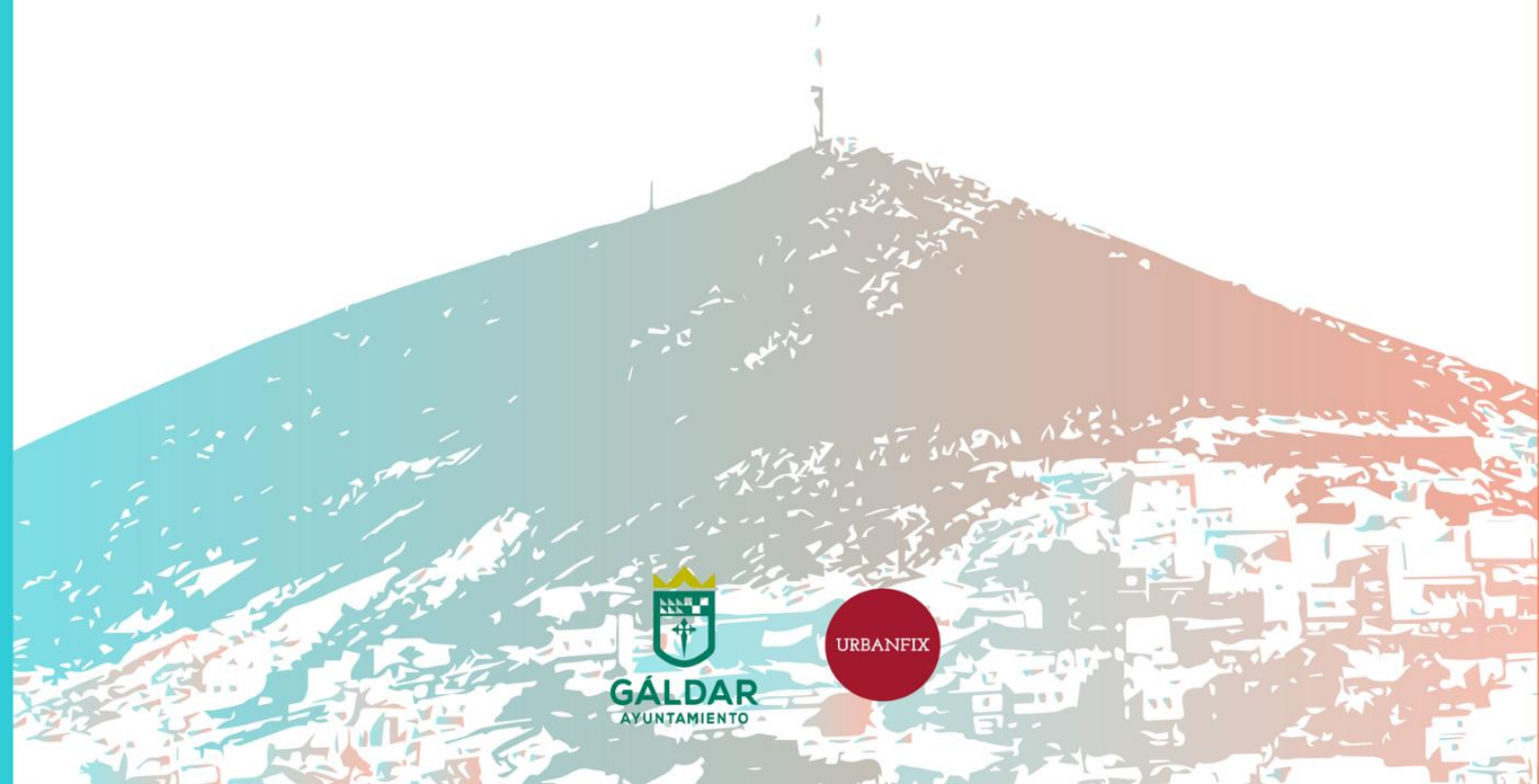
MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS



TOMO II – DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL
ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

APROBACIÓN INICIAL
JULIO · 2026



URBANFIX

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.....	2
2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	3
2.1.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	3
2.1.2. LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES	3
2.1.3. CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN.....	4
2.2. ESTUDIO ECONÓMICO.....	6
2.2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	6
2.2.2. MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES	6
2.2.3. CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS	9
2.3. ESTUDIO FINANCIERO	10
2.3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	10
2.3.2. FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA	10
2.3.3. CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN	10
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	11
3.1. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	13
3.1.1. FLUJOS DE SALIDA.....	13
3.1.1.1. INVERSIONES PÚBLICAS	13
3.1.1.2. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.....	13
3.1.2. FLUJOS DE ENTRADA	15
3.1.2.1. I.C.I.O.....	16
3.1.2.2. I.I.V.T.N.U.	16
3.1.2.3. TASAS	17
3.1.2.4. I.B.I.	18
3.1.2.5. I.A.E.	18
3.1.2.6. I.V.T.M.	20
3.1.3. RESUMEN.....	21
3.2. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	24

4. CONCLUSIONES.....	24
5. ANEXOS	27
5.1. LOCALIZACIÓN	27
5.1.1. LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GÁLDAR EN LA ISLA DE GRAN CANARIA	27
5.1.2. DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR.....	27
5.2. MÓDULOS DE VALORACIÓN.....	28
5.2.1. CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	29
5.2.2. ENTIDADES RESPONSABLES DE LOS ÍNDICES DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS .	30

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización del municipio de Gáldar en la isla de Gran Canaria.....	27
Ilustración 2. Delimitación del término municipal de Gáldar	27
Ilustración 3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones	29
Ilustración 4. Entidades responsables de los índices de costes de construcción en Canarias.	30

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Líneas de programación y acciones del Programa de Actuación.	4
Tabla 2. Cuadro resumen de las líneas y acciones del Programa de Actuación	5
Tabla 3. Módulos y coeficientes de valoración aplicados según los usos previstos	8
Tabla 4. Valoración económica de las líneas y actuaciones previstas.....	8
Tabla 8. Cuadro resumen del presupuesto estimado de las actuaciones.....	9
Tabla 9. Distribución general de la financiación de las actuaciones.....	11
Tabla 12. Estimación anual de los costes de conservación, mantenimiento y reparación.....	15
Tabla 13. Cuotas aplicables a los turismos en el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.....	21
Tabla 14. Estimación de los ingresos públicos derivados de la actuación	22
Tabla 15. Proyección de flujos económicos.	23

1. INTRODUCCIÓN

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contiene, en su Título III ("ordenación del suelo"), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ellos.

Por otra parte, la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del **estudio económico-financiero**) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 58** de este **Reglamento de Planeamiento**, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias.

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 estarán integrados 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;

7. 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.

2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, es importante destacar lo dispuesto en el:

Artículo 64. Estudio económico - financiero

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **estudio económico-financiero** de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:

a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.

b) Espacios de jardinería y zonas verdes.

c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.

d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.

f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.

g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.

h) Establecimiento de servicios de transporte.

i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.

j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.

k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este “estudio”, tal como sigue:

Programa de Actuación

Estudio Económico

Estudio Financiero

2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1.1. 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 instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

El contenido de este documento intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

El área de actuación de que se ocupa la presente Modificación Menor (en adelante MM) se encuentra ubicada en las periferias norte del casco urbano de Gáldar, más concretamente en el asentamiento rural de Los Lomos 1º al 5º, delimitado en el Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar – en adelante, PGO’06 –, en los Planos SRAR-16 – LOS LOMOS 1º-2º y SRAR-16 – LOS LOMOS – 3º-4º-5º.

Esta Modificación Menor, se ha planteado en varias alternativas (ver anexos con las fichas detalladas), de los criterios seguidos en la Memoria de Ordenación, se ha concluido que la **Alternativa 1.3** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados para esta Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

En general, desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

No obstante, los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad, pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

2.1.2. LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES

Este Programa de Actuación se estructura en “líneas” de programación, que a su vez se componen de “acciones o intervenciones” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

Con base en lo analizado en las Memorias y el resto de contenidos que desarrollan este documento, se establecen la siguientes “líneas” de programación:

1.- Primera: URBANIZACIÓN VIARIOS

2.- Segunda: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

3.- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “acciones o intervenciones” concretas a realizar, tal como sigue:

L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS	
a)	Explanación, pavimentación...
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua...
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones
L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
AR-1	Residencial
AR-2	Residencial
AR-3	Residencial
L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES	
S	Dotacional (social)
EL(AR2)	Espacios Libres
EL(AR3)	Espacios Libres

Tabla 1. Líneas de programación y acciones del Programa de Actuación.

Fuente: Elaboración propia a partir de las determinaciones de la Modificación Menor.

2.1.3. 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 del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
Línea 1	acciones	URBANIZACIÓN VIARIOS
		a) Explanación, pavimentación...
		b) Zonas verdes y jardinería
		c) Zonas de uso público
		d) Red: abastecimiento agua...
		e) Red: alcantarillado y depuración
		f) Red: aguas pluviales y otras redes
		g) Red: suministros eléctricos; teleco...
		h) Servicios de transporte
		i) Servicio recogida residuos sólidos
		j) Obras especiales
		k) Indemnizaciones
Línea 2	acciones	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
		AR-1 Residencial
		AR-2 Residencial
		AR-3 Residencial
Línea 3	acciones	OTRAS CONSTRUCCIONES
		S Dotacional (social)
		EL(AR2) Espacios Libres
		EL(AR3) Espacios Libres

Tabla 2. Cuadro resumen de las líneas y acciones del Programa de Actuación
Fuente: Elaboración propia.

2.2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.2.1. 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, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

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 su financiación. 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 planeamiento, 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.

2.2.2. MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES

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.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

1.- **Mediciones:** son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.

2.- **Cuadro de precios unitarios:** en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

3.- **Cuadro de precios descompuestos:** en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.

4.- **Presupuesto:** es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)** y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)**.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

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:

- 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.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

Con estas premisas, se han obtenido unos “**módulos de valoración**”, con arreglo a lo dispuesto en el RD 1020/1993 y datos oficiales de la Agencia Tributaria Canaria (ATC), que vienen convenientemente detallados en el anexo correspondiente, de este documento económico:

USOS	módulo	coeficiente	P.E.M.	% GG y B°	módulo *
RESIDENCIAL / e. abierta	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €
RESIDENCIAL / e. manzana	698,00 €	1,00	698,00	1,25	872,50 €
COMERCIAL	698,00 €	1,30	907,40	1,25	1.134,25 €
DEPORTIVO / descubierto	698,00 €	0,25	174,50	1,25	218,13 €
DEPORTIVO / cubierto	698,00 €	1,10	767,80	1,25	959,75 €
SANITARIO / ambulatorio	698,00 €	1,35	942,30	1,25	1.177,88 €
CULTURAL / con residencia	698,00 €	1,35	942,30	1,25	1.177,88 €
CULTURAL / sin residencia	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €
SOCIAL / sin residencia	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €

Tabla 3. Módulos y coeficientes de valoración aplicados según los usos previstos

Fuente: Elaboración propia a partir de los Índices de Costes de Construcción en Canarias y del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

Nota: Se han calculado los módulos de **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.M.)** aplicando los coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993 (normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), así como, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.)** sin IGIC, considerando un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial en torno al 25%.

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	m 2s	%	módulo	coste
a)	Explanación, pavimentación...		55,00%		131.672,75 €
b)	Zonas verdes y jardinería				0,00 €
c)	Zonas de uso público				0,00 €
d)	Red: abastecimiento agua...		3,90%		9.336,80 €
e)	Red: alcantarillado y depuración		9,60%		22.982,88 €
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		7,00%		16.758,35 €
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		10,00%		23.940,50 €
h)	Servicios de transporte		2,25%		5.386,61 €
i)	Servicio recogida residuos sólidos		2,25%		5.386,61 €
j)	Obras especiales		10,00%		23.940,50 €
k)	Indemnizaciones				0,00 €
		1.915,24	100,00%	125,00	239.405,00 €

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	m 2s	edificabilidad	m 2c	módulo	coste
AR-1	Residencial	933,83	0,6000	560,30	1.090,63	611.077,19 €
AR-2	Residencial	674,05	0,6000	404,43	1.090,63	441.081,47 €
AR-3	Residencial	1.277,54	0,6000	766,52	1.090,63	835.985,88 €
		2.885,42		1.731,25		1.888.144,53 €

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	m 2s				coste
S	Dotacional (social)	513,42	1,6000	821,47	272,66	223.978,93 €
EL(AR2)	Espacios Libres	1.534,79	1,0000	1.534,79	96,00	147.339,84 €
EL(AR3)	Espacios Libres	909,42	1,0000	909,42	96,00	87.304,32 €
		2.957,63		3.265,68		458.623,09 €

Tabla 4. Valoración económica de las líneas y actuaciones previstas

Fuente: Elaboración propia a partir de las mediciones del instrumento de ordenación y de los módulos de valoración adoptados.

Notas:

Línea 1 de la programación, se ha calculado aplicando un módulo global de coste de urbanización de viarios de 125 euros/m2s, tomando como medición la superficie que ofrecen las fichas de ordenación. El desglose por capítulos de esta urbanización, se ha realizado con arreglo a porcentajes sobre el total presupuestado, en base a datos obtenidos de otros presupuestos de similares características.

Línea 2, se han ajustado las edificabilidades en función de lo dispuesto en las memorias de ordenación.

Línea 3, se ha considerado un módulo para el dotacional, equivalente al 25% del correspondiente a una edificación abierta o socio cultural sin residencia, ya que se va a ejecutar en antiguo estanque, del que se aprovechan las paredes y suelo, tan solo requiere obras de refuerzo estructurales y de cubierta, en cuanto al correspondiente al espacio libre, según indicaciones de los técnicos municipales, se ha establecido un módulo de 96,00 euros/m2c.

2.2.3. CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS

Con base en los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS					
a)	Explanación, pavimentación...	131.672,75			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua...	9.336,80			
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.982,88			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.758,35			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.940,50			
h)	Servicios de transporte	5.386,61			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.386,61			
j)	Obras especiales	23.940,50			
k)	Indemnizaciones	-			
		239.405,00	125,00	1.915,24	m2u (urban.)
L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
AR-1	Residencial	611.077,19	1.090,63	560,30	m2c
AR-2	Residencial	441.081,47	1.090,63	404,43	m2c
AR-3	Residencial	835.985,88	1.090,63	766,52	m2c
		1.888.144,53			
L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES					
S	Dotacional (social)	223.978,93	272,66	821,47	-
EL(AR2)	Espacios Libres	147.339,84	96,00	1.534,79	-
EL(AR3)	Espacios Libres	87.304,32	96,00	909,42	-
		458.623,09			
Total presupuestación económica (€):		2.586.172,62			

Tabla 5. Cuadro resumen del presupuesto estimado de las actuaciones

Fuente: Elaboración propia a partir de las mediciones y módulos del Estudio Económico-Financiero.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, “**las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan**”, tal y como dispone el artículo 64. 2. a) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

2.3. ESTUDIO FINANCIERO

2.3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación “económica” de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

2.3.2. FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación, se describen las “**Líneas de Intervención**” ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

- Primera: URBANIZACIÓN - PÚBLICO / AYUNTAMIENTO
- Segunda: EDIFICACIÓN
 - Residencial Libre PRIVADO / PROMOTOR
- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES
 - Dotaciones públicas PÚBLICO AYUNTAMIENTO
 - Espacio libre PÚBLICO-PRIVADO

Debido a las condiciones especiales de los asentamientos rurales, se estará a lo dispuesto en el *DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

En este caso, de la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, derivan la responsabilidad global de la gestión y ejecución a los presupuestos municipales, aunque se obtendrán recursos financieros y fiscales de los agentes privados, una vez que se construyan las edificaciones residenciales y los equipamientos comerciales.

2.3.3. CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	otras AAPP	Promotor
L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS					
a)	Expianación, pavimentación...	131.672,75	131.672,75	-	-
b)	Zonas verdes y jardinería	-	-	-	-
c)	Zonas de uso público	-	-	-	-
d)	Red: abastecimiento agua...	9.336,80	9.336,80	-	-
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.982,88	22.982,88	-	-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.758,35	16.758,35	-	-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.940,50	23.940,50	-	-
h)	Servicios de transporte	5.386,61	5.386,61	-	-
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.386,61	5.386,61	-	-
j)	Obras especiales	23.940,50	23.940,50	-	-
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		239.405,00	239.405,00	-	-
L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
AR-1	Residencial	611.077,19			611.077,19
AR-2	Residencial	441.081,47			441.081,47
AR-3	Residencial	835.985,88			835.985,88
		1.888.144,53	-	-	1.888.144,53
L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES					
S	Dotacional (social)	223.978,93	223.978,93		
EL(AR2)	Espacios Libres	147.339,84	147.339,84		
EL(AR3)	Espacios Libres	87.304,32	87.304,32		
		458.623,09	458.623,09	-	-
Total presupuestación financiera (€):		2.586.172,62	698.028,09	-	1.888.144,53

Tabla 6. Distribución general de la financiación de las actuaciones

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**, así como, "la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar", tal y como dispone el artículo 64. 2. b) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

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

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**.

Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica

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

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

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

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

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

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

3.1. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Tal y como dispone el artículo 65 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre):

(...)

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

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes. Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(...)

3.1.1. FLUJOS DE SALIDA

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

Intervenciones propuestas (inversión): que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.

Costes de conservación, mantenimiento y reparación: que van a ser recurrentes en el tiempo y se van a estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

3.1.1.1. INVERSIONES PÚBLICAS

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, como ha quedado ya definido en el estudio financiero, la cuantía estimada en el Estudio Financiero es de unos **698.028,09 euros** (urbanización viarios + dotaciones + espacios libres).

3.1.1.2. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de estas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de estas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

- **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
- **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa entre el 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 2% al 10% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser: suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.); abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.); saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.); telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.). Estos

mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento se han evaluado mediante la elección de diversos porcentajes anuales sobre la inversión inicial, tal como sigue:

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (sí / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS					
a)	Explanación, pavimentación...	131.672,75	sí	1,75%	2.304,27
b)	Zonas verdes y jardinería	-	sí	1,75%	-
c)	Zonas de uso público	-	sí	1,75%	-
d)	Red: abastecimiento agua...	9.336,80	sí	1,75%	163,39
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.982,88	sí	1,75%	402,20
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.758,35	sí	1,75%	293,27
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.940,50	sí	1,75%	418,96
h)	Servicios de transporte	5.386,61	sí	1,75%	94,27
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.386,61	sí	1,75%	94,27
j)	Obras especiales	23.940,50	sí	1,75%	418,96
k)	Indemnizaciones				s/m
		239.405,00			4.189,59
L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
AR-1	Residencial	611.077,19	no		s/m
AR-2	Residencial	441.081,47	no		s/m
AR-3	Residencial	835.985,88	no		s/m
		1.888.144,53			-
L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES					
S	Dotacional (social)	223.978,93	sí	1,00%	2.239,79
EL(AR2)	Espacios Libres	147.339,84	sí	1,50%	2.210,10
EL(AR3)	Espacios Libres	87.304,32	sí	1,50%	1.309,56
		458.623,09			5.759,45
Total inversión (€) :		2.586.172,62	Total mantenimiento (€) :		9.949,04

Tabla 7. Estimación anual de los costes de conservación, mantenimiento y reparación

Fuente: Elaboración propia a partir del presupuesto estimado de las actuaciones y de los porcentajes de mantenimiento adoptados.

3.1.2. FLUJOS DE ENTRADA

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

Puntuales:

I.C.I.O. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

I.I.V.T.N.U. Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana

TASAS. Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

Recurrentes:

I.B.I. Impuesto sobre bienes inmuebles

I.A.E. Impuesto Actividades Económicas

I.V.T.M. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

3.1.2.1. I.C.I.O.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Actualmente, el tipo de gravamen del impuesto se encuentra en el **2,50%**.

3.1.2.2. I.I.V.T.N.U.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento. Dentro del límite señalado, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

En este momento no ha sido posible calcular exactamente los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de las fechas de adquisición de los terrenos y de las posibles transmisiones a realizar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

3.1.2.3. TASAS

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento son las siguientes:

- Tasa por el otorgamiento de licencias construcciones y obras (2% obra mayor y 3% obra menor).
- Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.
- Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.
- Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los tipos y bases imponibles posibles, se ha considerado un módulo general del 2,3% de recaudación de tasas, calculadas sobre los presupuestos de ejecución material.

3.1.2.4. I.B.I.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (aprobada por RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se han estimado unos módulos de recaudación por m2 construido y uso pormenorizado, que vienen desarrollados en el anexo correspondiente de este documento económico.

3.1.2.5. I.A.E.

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

Están exentos del impuesto:

- El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.
- Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella. A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.
- Los siguientes sujetos pasivos: las personas físicas; los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros; en cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.
- Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.
- Los organismos públicos de investigación, los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública, y los establecimientos de enseñanza en todos sus grados que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo, incluso si facilitasen a sus alumnos libros o artículos de escritorio o les prestasen los servicios de media pensión o internado y aunque por excepción vendan en el mismo establecimiento los productos de los talleres dedicados a dicha enseñanza, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine, exclusivamente, a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.
- Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos, psíquicos y sensoriales, sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen, aunque vendan los productos de los talleres dedicados a dichos fines, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine exclusivamente a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.
- La Cruz Roja Española.
- Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o convenios internacionales.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

3.1.2.6. I.V.T.M.

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

La cuota tributaria de este impuesto se obtiene por aplicación al cuadro de tarifas establecidas en el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de los siguientes coeficientes:

Potencia y clase de vehículo	Cuota-Euros
A) Turismos:	
De menos de ocho caballos fiscales	20,07
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,19
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	114,38
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	142,48
De 20 caballos fiscales en adelante	178,08

Tabla 8. Cuotas aplicables a los turismos en el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

Fuente: Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Gáldar.

3.1.3. RESUMEN

Hipótesis:

- 14 viviendas libres
- 14 vehículos nuevos con un módulo medio de cálculo de 75 euros

AR - 16 LOS LOMOS		s/ P.E.M. 2,50%	I.C.I.O. 47.203,61 €	s/ P.E.M. 2,30%	TASAS 43.427,32 €	eur/m2c € 2,50	I.B.I. 4.328,13 €	s/ nº viv. € 14,00	I.V.T.M. 196,00 €
L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS								
a)	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
a)	Explanación, pavimentación...		-		-				
b)	Zonas verdes y jardinería		-		-				
c)	Zonas de uso público		-		-				
d)	Red: abastecimiento agua...		-		-				
e)	Red: alcantarillado y depuración		-		-				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		-		-				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		-		-				
h)	Servicios de transporte		-		-				
i)	Servicio recogida residuos sólidos		-		-				
j)	Obras especiales		-		-				
k)	Indemnizaciones		-		-				
			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
			239.405,00 €						
L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL								
AR-1	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
AR-1	Residencial	2,50%	15.276,93	2,30%	14.054,78	2,50	1.400,75	5	70,00
AR-2	Residencial	2,50%	11.027,04	2,30%	10.144,87	2,50	1.011,08	3	42,00
AR-3	Residencial	2,50%	20.399,65	2,30%	19.227,68	2,50	1.916,30	6	84,00
			47.203,61 €		43.427,32 €		4.328,13 €		196,00 €
L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES								
S	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
EL(AR2)	Dotacional (social)		-		-		-		-
EL(AR3)	Espacios Libres		-		-		-		-
EL(AR3)	Espacios Libres		-		-		-		-
			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
			458.623,09 €						

Tabla 9. Estimación de los ingresos públicos derivados de la actuación

Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio Económico-Financiero y de las hipótesis adoptadas en el Informe de Sostenibilidad Económica.

BALANCE FINAL	-650.796,47	-607.397,15	-5.424,91	-5.424,91	-5.424,91	-5.424,91	-5.424,91	-5.424,91	-5.424,91
---------------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(con todos los SGM adscritos por el PGO)

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	698.028,09	698.028,09								
conservación, mantenimiento y reparación	79.692,31		9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04
	777.620,40	698.028,09	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04	9.949,04

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Cesiones de suelo	-									
Ingresos de derecho privado	-									
Tasas (licencias y autorizaciones)	43.427,32	43.427,32								
Tasas (prestación de servicios)	-									
Contribuciones especiales	-									
I s/ bienes inmuebles (VPP)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ bienes inmuebles (residencial)	34.625,00		4.328,13	4.328,13	4.328,13	4.328,13	4.328,13	4.328,13	4.328,13	4.328,13
I s/ bienes inmuebles (comercial)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	1.568,00		196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	47.203,61	47.203,61								
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-									
Participaciones en tributos de otras AAPP	-									
Subvenciones	-									
Precios públicos	-									
Operaciones de crédito	-									
	126.823,94	90.630,94	4.524,13	4.524,13	4.524,13	4.524,13	4.524,13	4.524,13	4.524,13	4.524,13

Tabla 10. Proyección de flujos económicos.
Fuente: Elaboración propia.

3.2. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como dispone el artículo 65 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre):

(...)

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

2. *Estos informes se dividirán en dos partes:*

(...)

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

(...)

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse aquél suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva...); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

4. CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la “Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera” que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el “RDL 4/2012, de 24 de febrero”, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la “Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”, en la que se define la economía sostenible como el “patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que se articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el «balance fiscal municipal» o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local. Las conclusiones de este documento económico son:

1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluado es negativo, para 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, lo que plantea la necesidad de asumir las diferencias vía incremento del gasto, lo cual es actualmente posible ya que las cifras de ahorro bruto y neto así lo indican. En consecuencia, esta modificación menor será sostenible si es susceptible de ser soportada presupuestariamente y cumplir con los requerimientos del “plan económico financiero” (artículos 116 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible).

- 2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 8 años, presentan un “cash flow” acumulado negativo para las arcas municipales, desde el año de inicio de la gestión y ejecución de la urbanización. No obstante, se puede afirmar que, si se lograra que se gestione y ejecute totalmente la urbanización, así como, las edificaciones necesarias para los usos propuestos, los impactos en el plano social y económico serán muy positivos.
- 4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras globalmente negativas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Pero se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la nueva superficie residencial, debe dinamizar el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.
- 5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a residencial, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio.

5. ANEXOS

5.1. LOCALIZACIÓN

5.1.1. LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GÁLDAR EN LA ISLA DE GRAN CANARIA

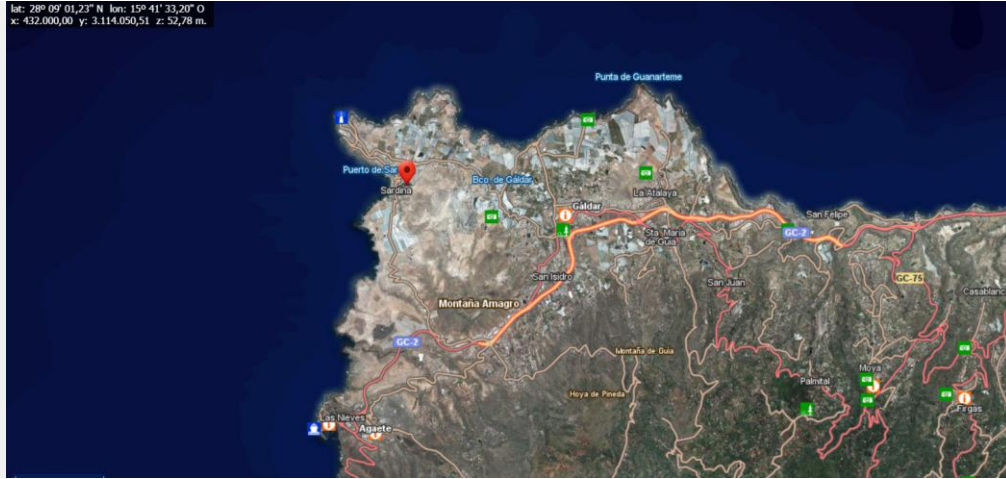


Ilustración 1. Localización del municipio de Gáldar en la isla de Gran Canaria

Fuente: Google Maps.

5.1.2. DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR

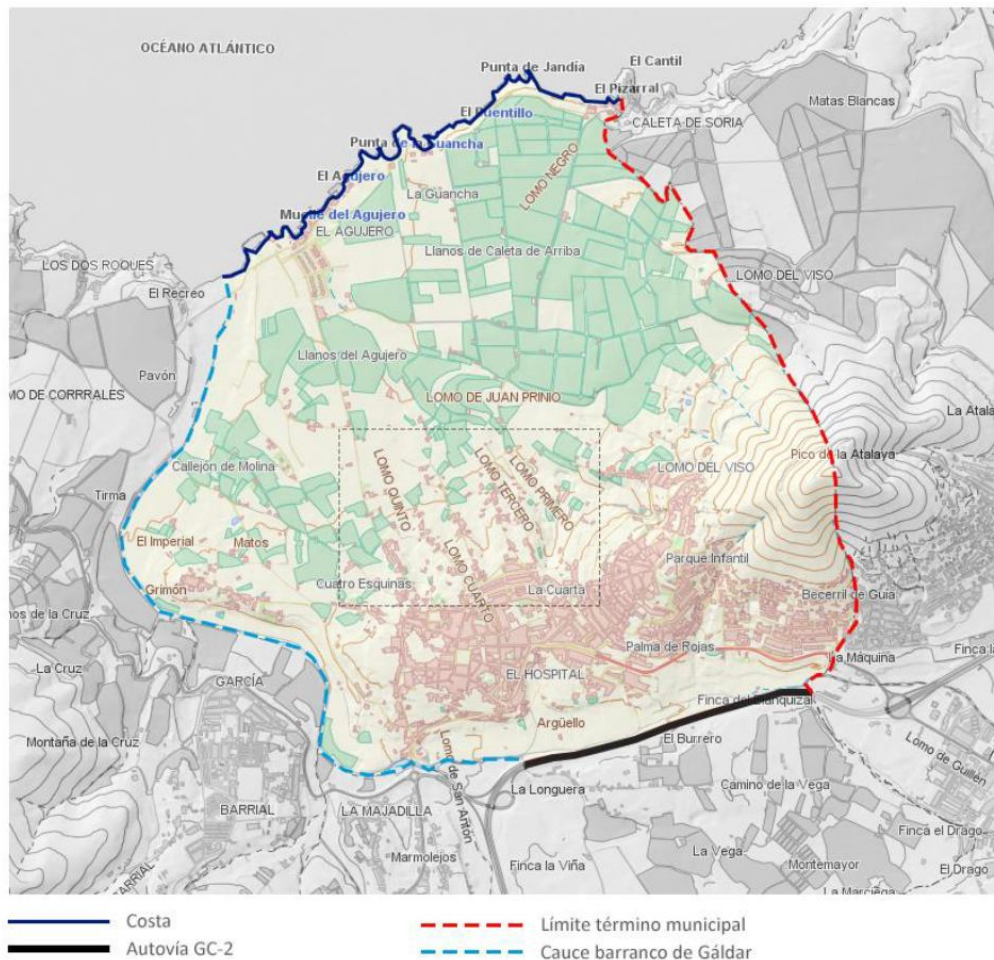


Ilustración 2. Delimitación del término municipal de Gáldar

Fuente: Cartografía municipal del Ayuntamiento de Gáldar.

5.2. MÓDULOS DE VALORACIÓN

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

ANEXO

CAPÍTULO III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.
2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.
3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.
4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.
7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.
9. Las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones. Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

5.2.1. CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
		1.3.3 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
		2.2.3 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		2.3.3 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
	3.1.2 OFICINAS UNITARIAS		2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.1.3 OFICINAS UNITARIAS		2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
		3.2.3 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		3.3.3 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES			1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
4.1.3 GALERÍAS COMERCIALES			1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO		4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
		4.2.3 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS		4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		4.3.3 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES		5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70
	5.1.2 PISCINAS		2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.1.3 PISCINAS		2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
		5.2.3 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.3.2 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.3.3 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
5.4.3 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
		6.1.3 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
		6.2.3 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.3.3 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS			2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
7.1.3 APARTHOTELES, BUNGALOWS			2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
7.2 SIN RESIDENCIA		7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		7.2.3 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES		7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
		7.3.3 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
		7.3.4 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		8.1.3 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		8.2.3 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		8.3.3 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		8.3.4 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		9.1.3 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		9.2.3 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		9.3.3 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		9.3.4 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		10.1.3 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		10.2.3 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,090	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.3.5 JARDINERÍA	10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
	10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,23
		10.3.9 DEPOSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,23

Para obtener los módulos de referencia de costes, se han consultado las páginas web que ofrecen los **“Índices de Costes de Construcción en Canarias”** (ATC), de mucha utilidad para realizar valoraciones de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Como fruto de un trabajo elaborado bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, se realizan con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado, de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos **“Índices de Valoración”** de las mismas.

En consecuencia, esta aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.

5.2.2. ENTIDADES RESPONSABLES DE LOS ÍNDICES DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS



DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2019	2138303DS3123N0001LR	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m ² de e.m.
SÓTANO	APARCAMIENTOS	489
SEMISÓTANO	TRASTEROS	613
PLANTA BAJA	COMERCIAL	472
PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	698
PLANTA ÁTICO	RESIDENCIAL	698
AZOTEA	ZONAS COMUNES	613

Ilustración 4. Entidades responsables de los índices de costes de construcción en Canarias.

Fuente: Agencia Tributaria Canaria, Fundación CIEC y FECAM.

URBANFIX S.L.
CIF: B-76.301.944
C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107
35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167
e-mail: info@urbanfix.es



URBANFIX