



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN  
EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

*Documento de Aprobación Inicial*

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



Firmado por 42730729H MIGUEL  
ANGEL MORALES (R: B35266972) el  
día 26/02/2021 con un  
certificado emitido por AC  
Representación



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

Equipo redactor:

**ITALROMAN, S. L.**

Calle Italia, 22 – bajo

35006 – Las Palmas de Gran Canaria

Economista: Francisco Diego Santana Román

Administrativa: María Victoria Santana Román

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. MEMORIA INFORMATIVA SOCIO - ECONÓMICA .....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Localidad y entorno .....	5
1.1.2. Población y evolución temporal .....	6
1.1.3. Condiciones socio económicas .....	8
<b>2. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO .....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Indicadores presupuestarios .....	13
2.1.1.1. Ejecución del presupuesto de ingresos .....	13
2.1.1.2. Ejecución del presupuesto de gastos.....	14
2.1.1.3. Realización de cobros .....	14
2.1.1.4. Realización de pagos.....	14
2.1.1.5. Carga financiera del ejercicio.....	15
2.1.1.6. Ahorro neto .....	15
2.1.1.7. Eficacia de la gestión recaudatoria .....	15
2.1.2. Indicadores financieros.....	16
2.1.2.1. Liquidez inmediata .....	16
2.1.2.2. Relación de endeudamiento.....	17
2.1.2.3. Endeudamiento por habitante .....	17
2.1.1. Resumen.....	18
<b>3. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>20</b>
3.1.1. Descripción y contenido .....	20
3.1.2. Líneas de programación y acciones .....	24
3.1.3. Cuadro resumen de la programación .....	25

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

2

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



<b>3.2. ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>26</b>
3.2.1. Descripción y contenido .....	26
3.2.2. Módulos y valoración de las acciones .....	26
3.2.3. Cuadro resumen de presupuestos.....	29
<b>3.3. ESTUDIO FINANCIERO.....</b>	<b>30</b>
3.3.1. Descripción y contenido .....	30
3.3.2. Financiación pública o privada .....	30
3.3.3. Cuadro resumen de la financiación .....	31
<b>4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>32</b>
<b>4.1. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA .....</b>	<b>34</b>
4.1.1. Flujos de salida .....	34
4.1.1.1. Inversiones públicas.....	34
4.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación .....	35
4.1.2. Flujos de entrada.....	37
4.1.3. Resumen.....	37
<b>4.2. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....</b>	<b>38</b>
<b>5. CONCLUSIONES .....</b>	<b>39</b>
<b>6. ANEXOS .....</b>	<b>41</b>
6.1. LOCALIZACIÓN.....	41
6.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y PLANOS .....	42
6.3. MÓDULOS DE VALORACIÓN: URBANIZACIÓN Y ZONAS LIBRES.....	47
6.4. MÓDULOS DE VALORACIÓN: SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN .....	49
6.5. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO CORPORACIÓN.....	50

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

3

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**1. MEMORIA INFORMATIVA****1.1. MEMORIA INFORMATIVA SOCIO - ECONÓMICA**

Como ya se ha puesto de manifiesto, 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 este sentido, en los documentos de información de un instrumento de ordenación urbanística, que se han de integrar para la redacción del Tomo I, se debe realizar una descripción lo más detallada posible de algunos aspectos socio económicos, que vienen determinados en el **artículo 59. 1. d)** del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

**Artículo 59. Memoria informativa**

*1. La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:*

(...)

*d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.*

(...)

Con arreglo a lo dispuesto reglamentariamente, se van a desarrollar estos contenidos con el siguiente orden esquemático:

**Localidad y entorno**

**Población y evolución temporal**

**Condiciones socio económicas**

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

4

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**1.1.1. Localidad y entorno**

El Término Municipal de Mogán, tiene una superficie de 171,42 kilómetros cuadrados, lo que le convierte en el segundo municipio más extenso de la isla, limita por la zona oriental con el municipio de San Bartolomé de Tirajana, siguiendo el curso del Barranco de Arguineguín desde el Embalse de Soria. Por el norte linda con Tejeda y desciende, por la zona occidental, por el Barranco de Los Secos hasta el municipio de La Aldea. La zona costera de Mogán es eminentemente acantilada, pero en ella se incluyen también varias playas, coincidentes con la desembocadura de los barrancos de este municipio.

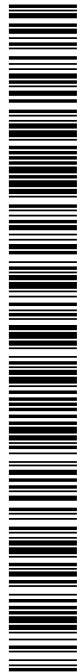
DATOS BÁSICOS	
Fuente: Ministerio de Política Territorial y Función Pública Instituto Nacional de Estadística	
• Código INE	35012
• Provincia	Palmas (Las)
• Partido Judicial	San Bartolomé de Tirajana
• Número de núcleos de población	47
• Superficie municipal	171,42 (km <sup>2</sup> )
• Densidad	114,67 (Hab./km <sup>2</sup> )
• Núcleo con mayor altitud	720 (m)
• Distancia a la capital	93 (Km)
Web del Ayuntamiento: <a href="http://www.mogan.es">www.mogan.es</a>	
Gentilicio: -	

Mogán cuenta con un clima seco semiárido cálido, de acuerdo con la clasificación de Köppen. La temperatura media anual es de 19.2 °C, siendo el mes más caluroso agosto con 22.9 °C y el más frío enero con 15.8 °C. El promedio de precipitaciones al año es de 218 mm, siendo los meses más secos junio, julio y agosto con 1 mm, y el más lluvioso diciembre con 47 mm.

Con estas excelentes condiciones climáticas, el municipio de Mogán es eminentemente turístico, por lo que las visitas más frecuentes se realizan a las playas que se despliegan en su costa y que actualmente se han configurado como seis urbanizaciones turísticas: Arguineguín - Patalavaca, Anfi del Mar, Puerto Rico-Amadores, Tauro-Playa del Cura, Taurito y Puerto de Mogán. En todas ellas destacan instalaciones hoteleras y restaurantes que bordean con avenidas y paseos a cada una de las playas.

El Puerto de Mogán, con playa de arena rubia, es un barrio marinero que por su singular enclave y belleza natural, ha dado origen a una de las urbanizaciones más bellas de Canarias. Su muelle deportivo, punto de encuentro de numerosos entusiastas de la náutica internacional, dispone de 225 atraques, con su óptimo ambiente marinero, haciendo del Puerto de Mogán, un lugar inolvidable.

El entorno natural de Mogán bien merece otra visita. Así, el Macizo del Suroeste es un espacio de gran interés geomorfológico y botánico, así como de singulares valores paisajísticos y arqueológicos. En esta zona es posible apreciar amplias extensiones de tabaibales, plantas endémicas de la Isla. El Barranco de



D006754aa920200e5607e50a9030a25h



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Veneguera comienza a los pies de la espectacular formación rocosa de Los Azulejos, una grandiosa pared de rocas cuyos colores van desde el rojo oscuro hasta el azul, pasando por varios tonos amarillos. En la zona alta, el Parque Natural de Ojeda, Inagua y Pajonales albergan una importante masa de pinar. La zona es ideal para recorrer a pie a través de sus senderos. Desde Arguineguín, y a través de una carretera empinada y curvilínea, es posible llegar a la Presa de Soria, el mayor embalse de la Isla que se ha convertido en un gran lago verde rodeado de palmeras. En los Barrancos de Toscas, Puerto Rico, Tauro y Taurito se encuentran interesantes rutas para el senderismo.

**1.1.2. Población y evolución temporal**

La población residente en Mogán, al igual que en todos los municipios turísticos, ha tenido una clara evolución creciente en las últimas décadas, cabe apuntar como se pasa de los 13.136 censados en el año 2000, hasta los 24.225 del año 2012 que supone el máximo histórico, sin embargo en los últimos años se viene produciendo un descenso en las cifras hasta los 19.657 de 2018 y los 20.072 del año 2019.



Esta tendencia poblacional, se puede comprobar en otros indicadores demográficos, como el crecimiento vegetativo muy escaso, aunque su tasa bruta de natalidad presenta un cierto progreso al alza.



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

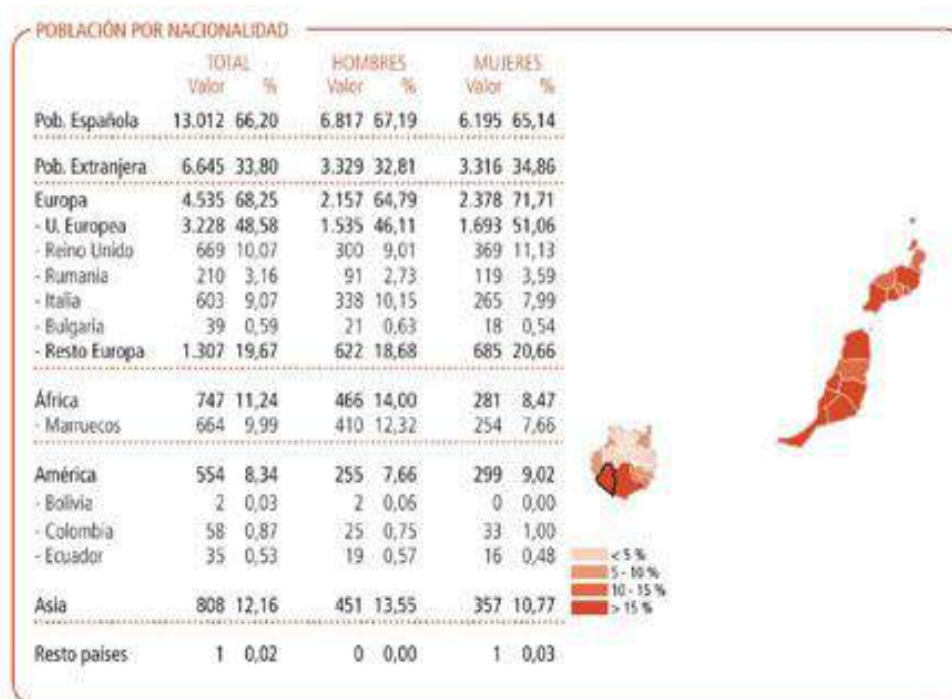
TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Como consecuencia de lo anterior, actualmente, la pirámide de población en este municipio se presenta REGRESIVA (forma de campana). Con una base más estrecha que los escalones centrales. Estas imágenes nos indican un claro descenso de la natalidad en los últimos años y un más que probable envejecimiento, e incluso pérdida, de la población residente.



Por otra parte, la población extranjera juega un papel muy relevante en la realidad demográfica de este municipio, donde más del 33% no son nacidos en España.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



**1.1.3. Condiciones socio económicas**

Mogán se caracteriza por su oferta de servicios turísticos. Una importante infraestructura con hoteles y apartamentos de varias categorías, centros comerciales, playas y puertos deportivos, así como una amplia oferta de ocio, han convertido a este lugar, en uno de los municipios con mayor actividad hotelera y de restauración.



Comercio, transporte y hostelería son el principal motor de actividad económica y creación de empleo.



Empleados por cuenta ajena y autónomos, son los principales colectivos de régimen de cotización, siendo el R. E. MAR superior al R. G. AGRARIO, dando idea de la importancia relativa de la pesca tradicional en el sector primario, basta recordar que este municipio cuenta con 2 Cofradías de Pescadores, la de Arguineguín y la de Playa de Mogán



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



**ACTIVIDAD**  
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Servicio Público de Empleo Estatal.  
Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. Tesorería General de la Seguridad Social.

	Municipio	Provincia	España
Población de 16 a 64	13.553	781.189	30.422.007
(Pob 16-64) / (Pob total) x 100	68,95 %	70,43 %	65,11 %
Afiliados a la S. Social	13.348	431.341	18.914.563
(Afiliados SS) / (Pob. 16-64) x 100	98,49 %	55,22 %	62,17 %
Paro registrado	1.483	107.656	3.202.297
(Paro reg) / (Pob 16-64) x 100	10,94 %	13,78 %	10,53 %

A 31 de diciembre de 2018

Como se puede observar en la tabla anterior, el porcentaje de población activa es muy similar al provincial y superior al estatal, pero muy importante destacar como más del 98% están afiliados a la Seguridad Social, porcentaje muy superior al provincial y estatal. No obstante el paro registrado, presenta mejores cifras que en la provincia, pero muy similares a los datos estatales.



En cuanto a la estadística de vivienda del último "Censo de Población y Viviendas de 2011", se puede observar la importancia de las segundas viviendas, con 2 o 1 persona preferentemente, y con una superficie útil menor de 90m<sup>2</sup>, como cabe suponer por el carácter turístico del municipio.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

9

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa92d0200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**2. INTRODUCCIÓN**

La Ley Canaria del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio) 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 ambos.

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 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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

10

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**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;
6. 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.*

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

11

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**2.1. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**

Con el fin de evaluar los impactos económicos y financieros de un instrumento de ordenación, para las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis previo y detallado, de la Cuenta General de la corporación municipal, del ámbito territorial objeto de análisis.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de “Balance Fiscal Municipal” o “Ahorro Bruto”, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

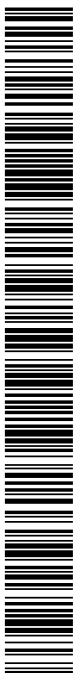
Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la “Cuenta General” de este término municipal, elaborados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los ejercicios 2013 a 2017, ya que son los 5 últimos disponibles. Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la “Cuenta General” para el ejercicio 2017, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio en el ejercicio fue el capítulo 1 (Impuestos directos), que alcanzó el 38,7 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 3 (Tasas, precios públicos y otros ingresos) con el 22,1 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que representó el 44,5 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 1 (Gastos de personal), que supuso el 35 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 67,5 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 6 (Inversiones reales).
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron reducidos, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios, el 89,7 % y 87.4 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 86,1 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del del ejercicio alcanzó el 8,3 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

12

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

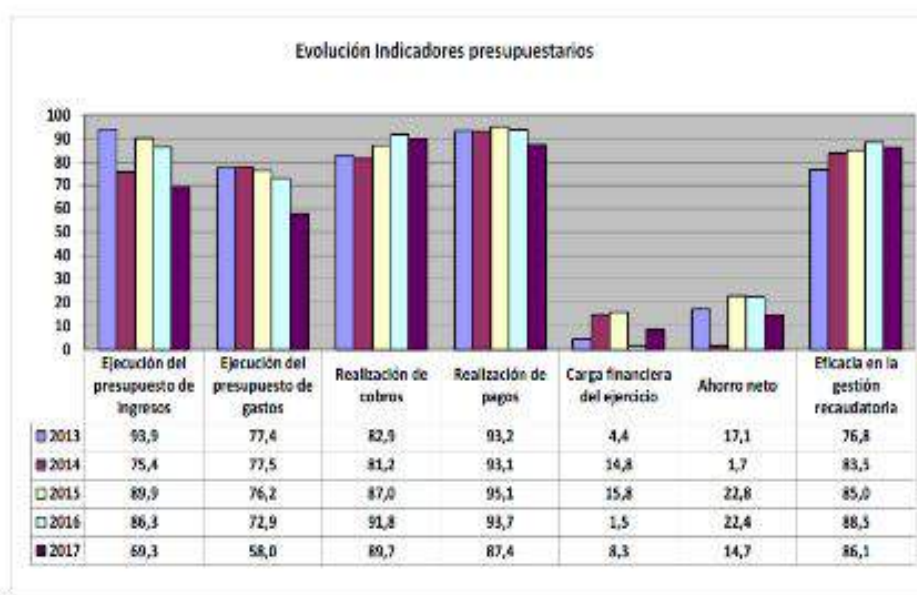


- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores presupuestarios y financieros.

### 2.1.1. Indicadores presupuestarios

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



#### 2.1.1.1. Ejecución del presupuesto de ingresos

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

13

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 24,6 puntos porcentuales.

**2.1.1.2. Ejecución del presupuesto de gastos**

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 19,4 puntos porcentuales.

**2.1.1.3. Realización de cobros**

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 6,8 puntos porcentuales.

**2.1.1.4. Realización de pagos**

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 5,8 puntos porcentuales.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

14

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**2.1.1.5. Carga financiera del ejercicio**

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 3,9 puntos porcentuales.

**2.1.1.6. Ahorro neto**

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 2,4 puntos porcentuales.

**2.1.1.7. Eficacia de la gestión recaudatoria**

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 9,3 puntos porcentuales.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

15

Trama Ingenieros, S. L. U.



## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

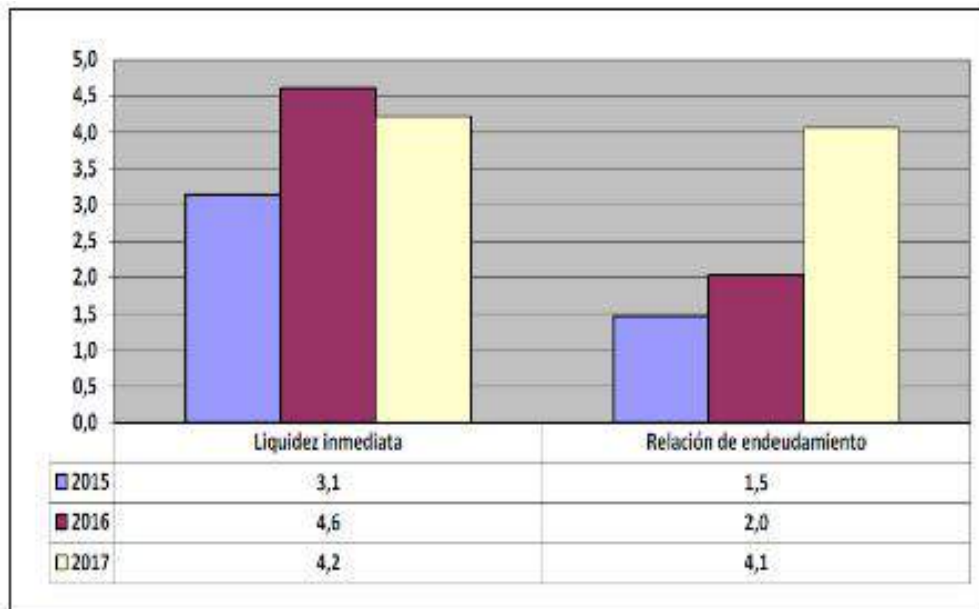
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## 2.1.2. Indicadores financieros

Se realiza un análisis de la evolución en dos ejercicios de dos indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.



## 2.1.2.1. Liquidez inmediata

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo. Este indicador refleja a 31 de diciembre de cada ejercicio, el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible.

Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar. Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90 niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 1,2.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

16

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**2.1.2.2. Relación de endeudamiento**

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance. Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa.

Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

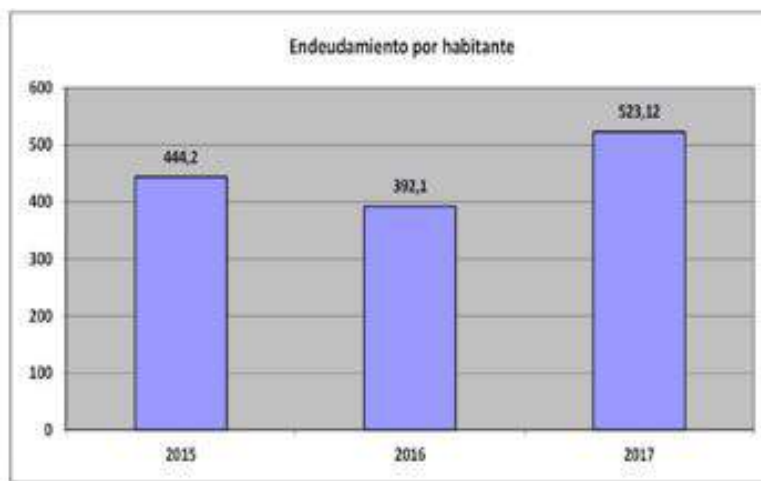
En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 2,6.

**2.1.2.3. Endeudamiento por habitante**

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 78,9 € por habitante.



Excmo. Ayuntamiento de Mogán

17

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## 2.1.1. Resumen

Administración pública &gt; Administración pública &gt; Presupuestos y tributos

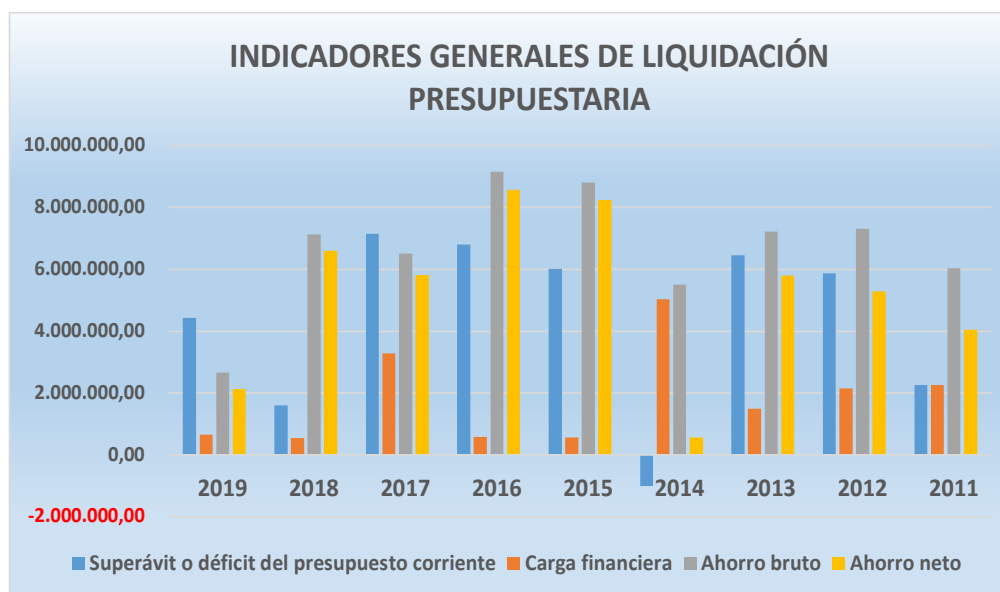
Indicadores generales de liquidación presupuestaria de las Entidades Locales de Canarias. 2002-2019.

Unidad de medida: Según indicadores

Mogán	Superávit o déficit del presupuesto corriente	Carga financiera	Ahorro bruto	Ahorro neto	Porcentaje de carga financiera	Porcentaje de ahorro bruto	Porcentaje de ahorro neto	Población
2019	4.428.612,23	645.285,63	2.662.844,30	2.133.453,93	1,65	6,81	5,45	20.072
2018	1.607.892,10	538.574,92	7.126.629,40	6.599.930,34	1,40	18,54	17,17	19.657
2017	7.144.467,60	3.283.406,00	6.515.828,02	5.809.480,24	8,31	16,49	14,70	19.783
2016	6.797.412,39	584.852,29	9.150.313,48	8.571.475,58	1,53	23,93	22,42	21.049
2015	6.022.462,45	569.814,18	8.815.970,38	8.249.865,48	1,58	24,38	22,81	22.277
2014	-1.009.212,99	5.036.126,19	5.504.689,13	566.249,47	14,79	16,16	1,66	23.491
2013	6.446.285,37	1.499.152,55	7.224.171,84	5.795.790,79	4,43	21,36	17,13	21.782
2012	5.879.778,55	2.157.105,16	7.318.978,41	5.293.293,93	6,53	22,15	16,02	24.225
2011	2.267.535,06	2.258.650,51	6.029.749,69	4.038.628,46	6,52	17,40	11,65	23.476

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

(Nota: ver la serie completa de datos y la descripción de cada indicador en los anexos de este documento económico)



Como se puede observar, las cifras de ahorro bruto y neto, permiten afirmar que la capacidad de inversora del municipio es muy relevante, exceptuando el ejercicio 2014, en el que se produce déficit en el presupuesto corriente y las cifras de ahorro neto tienen su menor valor porcentual (1,66% sobre los ingresos corrientes).



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**3. 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 especial, es importante recordar lo dispuesto en:

**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**

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

19

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**3.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN****3.1.1. 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 programa, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

En concreto, este documento forma parte de la documentación correspondiente a la fase de Aprobación Inicial de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de Mogán en la prolongación sur de la calle Drago. El objetivo de esta MM es establecer en las NNSS la reserva de suelo para la ejecución de una nueva conexión de la zona alta del pueblo de Mogán casco con la GC-200 a través de la Calle Drago. En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Definir la solución técnica más óptima para resolver la conexión objeto de esta modificación.
- Delimitar el suelo necesario para ejecutar dicha conexión, asignándole la clase y categoría de suelo correspondiente.
- Reordenar urbanísticamente el área afectada por la alteración planteada.
- Establecer la solución más óptima desde el punto de vista de la gestión de la obtención del suelo, para la ejecución de la vía por parte del ayuntamiento.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- Afectar lo mínimo posible al Suelo Urbano delimitado en las NNSS en vigor.
- No afectar en ninguna medida los elementos de patrimonio etnográfico existentes en el área.
- Definir una propuesta de trazado viario técnicamente viable, y coordinada con el proyecto de ampliación de la GC-200.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

20

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa92d0200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



- Definir una propuesta de trazado viario con la dimensión suficiente para la ejecución de una vía de dos carriles, con la máxima dotación de aparcamientos posible.
- Las áreas colindantes con el Suelo Urbano vigente a lo largo de la Avenida de la Constitución deberán ser reordenadas, asignándoles un nuevo destino dotacional.

Los terrenos afectados por esta MM configuran un espacio de oportunidad para dar solución a los objetivos a desarrollar por la ordenación propuesta. En lo referente a la red viaria, las soluciones a proponer son las siguientes:

- Sustituir la actual intersección en "T" entre la GC-200 y la Avenida de la Constitución por una intersección giratoria, de acuerdo a lo estipulado en la normativa sectorial especialmente en lo que concierne a las Instrucciones de Carretera 3.1 de Trazado y 5.2 de Drenaje Superficial. Siendo de especial consideración las determinaciones que al efecto se deduzcan de la ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su reglamento.
- Conexión de la calle El Drago, en su extremo sur, con la GC-200 mediante un nuevo vial de continuidad convirtiéndose así en un eje vertebrador que mejoraría la fluidez del tráfico dentro del casco urbano.

Las alternativas de trazado planteadas no afectan a las viviendas que actualmente se encuentran en el entorno de las vías, así como tampoco a los elementos inventariados en la Carta Etnográfica y definidos como 03469, 03470 y 03471.

**ALTERNATIVA 0**

La alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida en las NNSS de Mogán.



*Alternativa 0.*



*Alternativa 0. Ordenación Estructural.*

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

21

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa92d0200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



**ALTERNATIVA 1**

El trazado de la vía en la Alternativa 1 transcurre bordeando los bienes recogidos en la Carta Etnográfica (03469, 03470 y 03471) por el noroeste, de forma que no se vean afectados en ningún caso.



*Alternativa 1.*



*Alternativa 1. Ordenación Estructural.*

**ALTERNATIVA 2**

La Alternativa 2 plantea un trazado viario que transcurre bordeando por el sureste a las edificaciones recogidas en la Carta Etnográfica (03469, 03470 y 03471), de forma que no se vean afectados en ningún caso.



*Alternativa 2.*



*Alternativa 2. Ordenación Estructural.*

**Excmo. Ayuntamiento de Mogán**

**22**

**Trama Ingenieros, S. L. U.**

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

D006754aa920200e5607e50a9030a25h



## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Los siguientes cuadros reflejan comparativamente los parámetros de ordenación de las Alternativas:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Suelo Urbano	3.072,80	0,00	0,00
Suelo Apto para Urbanizar <b>SAU P-5</b>	39.600,00	----	----
Suelo Urbanizable Ordenado <b>SUOR</b>	----	6.221,96	10.841,19
Suelo Urbanizable No Ordenado <b>SUNOR</b>	----	36.450,84	31.831,61
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>42.672,80</b>	<b>42.672,80</b>	<b>42.672,80</b>
Suelo objeto de expropiación	0,00	6.221,96	10.841,19

USO Y DESTINO DEL SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sin Uso Pormenorizado asignado	39.600,00	36.450,84	31.831,61
Residencial	3.072,80	0,00	0,00
Viario	0,00	3.414,29	3.744,76
Zona Libre	0,00	2.807,67	7.096,43

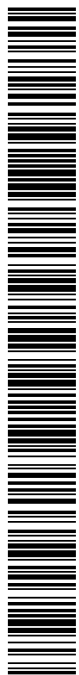
Desde el punto de vista ambiental, se considera que el trazado viario de la **Alternativa 1** cumple mejor con los criterios ambientales, no afectando a ningún elemento ambiental, convirtiéndose en una alternativa totalmente COMPATIBLE con el medio ambiente.

Por otra parte, se considera que la **Alternativa 1** genera un menor impacto en la transformación del perfil natural del terreno afectado, y genera un espacio con mejores condiciones para albergar los usos permitidos en la normativa zonal Zona Libre que es de aplicación en el suelo entre la vía y la trama urbana consolidada junto a la Avenida de la Constitución.

A su vez, se considera que el trazado viario de la **Alternativa 1** es más adecuado para la solución de la conexión con la GC-200. Así mismo, afecta a una superficie más reducida de suelo, por lo que las cargas para la administración derivadas de la expropiación serán también menores.

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.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h



## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



### 3.1.2. 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.

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

- 1.- Primera: URBANIZACIÓN VIARIOS
- 2.- Segunda: ZONAS LIBRES
- 3.- Tercera: SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN

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:

<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>	<b>m2s</b>
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	
		<b>3.414,29</b>
<b>L. 2</b>	<b>ZONAS LIBRES</b>	<b>m2s</b>
ZL	Parques y jardines	2.807,67
-		
		<b>2.807,67</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTRAS ACCIONES</b>	<b>m2s</b>
EXP	Suelo objeto de expropiación	6.221,96
-		
		<b>6.221,96</b>



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**3.1.3. 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 cometido 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		
<b>Línea</b>	<b>1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>
acciones	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
<b>Línea</b>	<b>2</b>	<b>ZONAS LIBRES</b>
acciones	ZL	Parques y jardines
	-	-
<b>Línea</b>	<b>3</b>	<b>OTRAS ACCIONES</b>
acciones	EXP	Suelo objeto de expropiación
	-	-

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**3.2. ESTUDIO ECONÓMICO****3.2.1. 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.

**3.2.2. 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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

26

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

27

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa92a0200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



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, según la información obtenida de la Base de Datos de costes de construcción y urbanización de la AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA (ATC), así como de los precios medios del suelo para la provincia de Las Palmas, que elabora el Ministerio de Fomento (ver anexos con desglose detallado):

ALTERNATIVA 1		12.443,92	Total presupuestos: 2.257.990,68		
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>	<b>m2s</b>	<b>%</b>	<b>módulo</b>	<b>coste</b>
a)	Explanación, pavimentación...		50,00%		260.871,36
b)	Zonas verdes y jardinería		3,00%		15.652,28
c)	Zonas de uso público		1,70%		8.869,63
d)	Red: abastecimiento agua...		3,90%		20.347,97
e)	Red: alcantarillado y depuración		10,00%		52.174,27
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		7,00%		36.521,99
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		10,00%		52.174,27
h)	Servicios de transporte		2,20%		11.478,34
i)	Servicio recogida residuos sólidos		2,20%		11.478,34
j)	Obras especiales		10,00%		52.174,27
k)	Indemnizaciones				-
		<b>3.414,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>152,81</b>	<b>521.742,72 €</b>
<b>L. 2</b>	<b>ZONAS LIBRES</b>	<b>m2s</b>	<b>m2u</b>	<b>módulo</b>	<b>coste</b>
ZL	Parques y jardines	2.807,67	2.807,67	<b>103,67</b>	291.073,30
-					-
		<b>2.807,67</b>	<b>2.807,67</b>		<b>291.073,30 €</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTRAS ACCIONES</b>	<b>m2s</b>	<b>m2s</b>	<b>módulo</b>	<b>coste</b>
EXP	Suelo objeto de expropiación	<b>6.221,96</b>	6.221,96	<b>232,27</b>	1.445.174,65
-					-
		<b>6.221,96</b>	<b>6.221,96</b>		<b>1.445.174,65 €</b>

## (VER ANEXOS CON EL DETALLE DE LOS MÓDULOS DE VALORACIÓN)

(Nota 1: el módulo de urbanización viarios, se ha obtenido como cociente de los costes totales de viario que ofrece el modelo de la ATC entre los m2 de superficie propuesta en la ALTERNATIVA 1)

(Nota 2: el módulo de zonas libres, se ha obtenido como cociente de los costes totales de espacios libres que ofrece el modelo de la ATC entre los m2 de superficie propuesta en la ALTERNATIVA 1)

(Nota 3: el módulo del precio del suelo objeto de expropiación, es el resultado de calcular el promedio de los últimos 6 valores disponibles de la serie trimestral que ofrece el Ministerio de Transportes y Movilidad, es decir los 4 datos del 2019 y 2 trimestres de 2020)

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

28

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## 3.2.3. Cuadro resumen de presupuestos

En base a 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, así como una propuesta de 3 fases para la ejecución material de las mismas, con la siguiente distribución cuantitativa de los importes 30% + 35% + 35%, secuencialmente.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	1ª fase	2ª fase	3ª fase
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	260.871,36	78.261,41	91.304,98	91.304,98
b)	Zonas verdes y jardinería	15.652,28	4.695,68	5.478,30	5.478,30
c)	Zonas de uso público	8.869,63	2.660,89	3.104,37	3.104,37
d)	Red: abastecimiento agua...	20.347,97	6.104,39	7.121,79	7.121,79
e)	Red: alcantarillado y depuración	52.174,27	15.652,28	18.261,00	18.261,00
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	36.521,99	10.956,60	12.782,70	12.782,70
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	52.174,27	15.652,28	18.261,00	18.261,00
h)	Servicios de transporte	11.478,34	3.443,50	4.017,42	4.017,42
i)	Servicio recogida residuos sólidos	11.478,34	3.443,50	4.017,42	4.017,42
j)	Obras especiales	52.174,27	15.652,28	18.261,00	18.261,00
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		<b>521.742,72 €</b>	<b>156.522,82</b>	<b>182.609,95</b>	<b>182.609,95</b>
<b>L. 2 ZONAS LIBRES</b>					
ZL	Parques y jardines	291.073,30	87.321,99	101.875,66	101.875,66
-		-	-	-	-
		<b>291.073,30</b>	<b>87.321,99</b>	<b>101.875,66</b>	<b>101.875,66</b>
<b>L. 3 OTRAS ACCIONES</b>					
EXP	Suelo objeto de expropiación	1.445.174,65	433.552,39	505.811,13	505.811,13
-		-	-	-	-
		<b>1.445.174,65</b>	<b>433.552,39</b>	<b>505.811,13</b>	<b>505.811,13</b>
<b>Total presupuestación económica (€) :</b>		<b>2.257.990,68</b>	<b>677.397,20</b>	<b>790.296,74</b>	<b>790.296,74</b>

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**).



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**3.3. ESTUDIO FINANCIERO****3.3.1. 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.

**3.3.2. 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):

1.- Primera:	URBANIZACIÓN VIARIOS	AYUNTAMIENTO
2.- Segunda:	ZONAS LIBRES	AYUNTAMIENTO
3.- Tercera:	SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN	AYUNTAMIENTO

Sin perjuicio de todo lo expuesto anteriormente, sería conveniente explorar las posibilidades de obtener financiación de otras administraciones públicas, tales como Cabildo, Comunidad Autónoma, Estado, e incluso de la Unión Europea, que podrían asumir partidas del total presupuestado, de lo que resultaría una menor carga para los presupuestos anuales y reducir la carga financiera.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

30

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## 3.3.3. 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	Privado
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	260.871,36	260.871,36	-	-
b)	Zonas verdes y jardinería	15.652,28	15.652,28	-	-
c)	Zonas de uso público	8.869,63	8.869,63	-	-
d)	Red: abastecimiento agua...	20.347,97	20.347,97	-	-
e)	Red: alcantarillado y depuración	52.174,27	52.174,27	-	-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	36.521,99	36.521,99	-	-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	52.174,27	52.174,27	-	-
h)	Servicios de transporte	11.478,34	11.478,34	-	-
i)	Servicio recogida residuos sólidos	11.478,34	11.478,34	-	-
j)	Obras especiales	52.174,27	52.174,27	-	-
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		<b>521.742,72 €</b>	<b>521.742,72 €</b>	-	-
<b>L. 2 ZONAS LIBRES</b>					
ZL	Parques y jardines	291.073,30	291.073,30	-	-
-		-	-	-	-
		<b>291.073,30</b>	<b>291.073,30</b>	-	-
<b>L. 3 OTRAS ACCIONES</b>					
EXP	Suelo objeto de expropiación	1.445.174,65	1.445.174,65	-	-
-		-	-	-	-
		<b>1.445.174,65</b>	<b>1.445.174,65</b>	-	-
<b>Total presupuestación financiera (€) :</b>		<b>2.257.990,68</b>	<b>2.257.990,68</b>	-	-

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**).

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

31

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**4. 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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

32

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



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

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

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

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

33

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**4.1. 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.

(...)

**4.1.1. 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.

**4.1.1.1. 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 de la inversión es de **2.257.990,68 euros** (urbanización viarios, zonas libres y suelo objeto de expropiación).

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

34

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**4.1.1.2. 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 las mismas.

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 los mismos.

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 las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

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

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

35

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa92d0200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento, se han evaluado anualmente, tal como sigue:

Informe Sostenibilidad Económica					
	presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)	
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	260.871,36	si	2,50%	6.521,78	
b)	15.652,28	si	2,50%	391,31	
c)	8.869,63	si	2,50%	221,74	
d)	20.347,97	si	2,50%	508,70	
e)	52.174,27	si	2,50%	1.304,36	
f)	36.521,99	si	2,50%	913,05	
g)	52.174,27	si	2,50%	1.304,36	
h)	11.478,34	si	2,50%	286,96	
i)	11.478,34	si	2,50%	286,96	
j)	52.174,27	si	2,50%	1.304,36	
k)		no			s/m
	<b>1.850,00</b>			<b>13.043,57</b>	
<b>L. 2 ZONAS LIBRES</b>					
ZL	291.073,30	si	3,00%	8.732,20	
-	-				s/m
	<b>291.073,30</b>			<b>8.732,20</b>	
<b>L. 3 OTRAS ACCIONES</b>					
EXP	1.445.174,65	no			s/m
-	-				s/m
	<b>1.445.174,65</b>				-
<b>Total inversión (€) :</b>		<b>2.257.990,68</b>		<b>Total mantenimiento (€) : 21.775,77</b>	

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**4.1.2. Flujos de entrada**

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

**Puntuales:**

<b>I.C.I.O.</b>	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
<b>I.I.V.T.N.U.</b>	Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana
<b>TASAS</b>	Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

**Recurrentes:**

<b>I.B.I.</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>I.A.E.</b>	Impuesto Actividades Económicas
<b>I.V.T.M.</b>	Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

En esta actuación, se trata de ejecutar un viario con financiación a cargo de los presupuestos municipales, en este momento, no se contempla la posibilidad de girar y cobrar contribuciones especiales para sufragar la inversión propuesta, tampoco se generan aprovechamientos urbanísticos susceptibles de posibilitar los flujos tributarios (puntuales o recurrentes) enunciados anteriormente, que puedan generar ingresos presupuestarios para la corporación municipal. La sostenibilidad económica viene justificada en este caso, por la capacidad de la corporación de asumir los costes de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas, no obstante, existe una bolsa de suelo urbanizable colindante que puede generar en el futuro, tributos y otros ingresos públicos para el Ayuntamiento, sin olvidar la mejora en seguridad vial y de tránsito, que supone la actuación propuesta.

**4.1.3. Resumen**

En una primera evaluación, el Estudio Económico y Financiero ha considerado un período de análisis de 3 años, como ejercicios o fases para la ejecución material de la inversión propuesta, para los que habrá de dotar la Corporación de una partida presupuestaria para este propósito, posteriormente, el Informe de Sostenibilidad Económica, debe estudiar la previsión de los futuros flujos recurrentes anuales para hacer frente a los gastos por gastos de conservación y mantenimiento, que en este caso, hasta que no se produzca nueva urbanización y edificación, se fundamenta en la posibilidad de asumir estos gastos con los recursos presupuestarios actuales.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

37

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**4.2. 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 uso residencial, que debe hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse todo 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 del PGO.

No obstante, esta propuesta puede mejorar las expectativas de generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, ya que dota a los suelos circundantes de mejor comunicación rodada y peatonal, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

38

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**5. 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 articula la consecución de ese modelo de actuación.

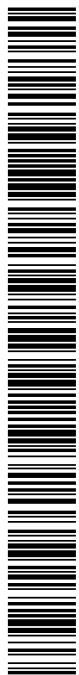
Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos 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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

39

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Las conclusiones finales de este documento económico y financiero, son:

1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluado es posible de asumir, 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. En consecuencia, esta Modificación Menor se plantea sostenible, siempre que pueda ser soportada presupuestariamente, para 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 3 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, los impactos en el plano social y económico serán muy positivos.

4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han evaluado exclusivamente los impactos de la actuación en cuanto a los costes de la urbanización, zonas verdes y suelo objeto de expropiación, que tienen un carácter público local. Pero se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que el nuevo viario, puede dinamizar el tránsito de los agentes económicos públicos y privados.

5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la actuación propuesta, 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.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

40

Trama Ingenieros, S. L. U.

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

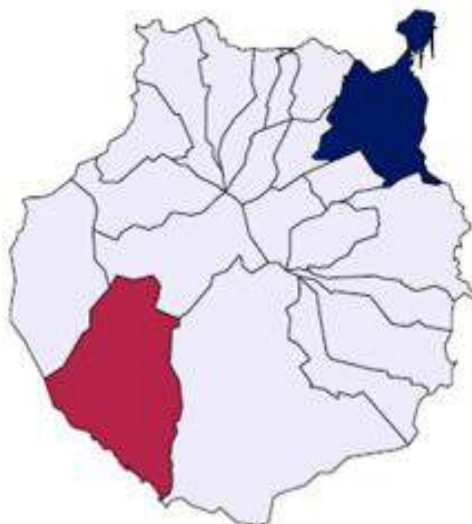
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



**6. ANEXOS**

**6.1. LOCALIZACIÓN**



- Palmas de Gran Canaria (Las)
- Mogán



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

D006754aa92a0200e5607e50a9030a25h

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

**6.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y PLANOS****CAPÍTULO III. PARAMETROS DE ORDENACION Y EDIFICATORIOS****Artículo 6 Parámetros de ordenación y edificatorios**

Se establecen las siguientes condiciones para materialización de las edificaciones asociadas a las << Zonas Libres >>.

**1) Edificabilidad máxima:**

Para << Zonas Libres >> con superficie igual o superior a 2.000,00 m<sup>2</sup>: 500,00 m<sup>2</sup> construidos.

Para << Zonas Libres >> con superficie inferior a 2.000,00 m<sup>2</sup>: la que resulte de la aplicación de los parámetros urbanísticos de << Ocupación Máxima >>, << Número Máximo de Plantas >> y << Retranqueos >>.

No computarán a estos efectos la que puedan generar las instalaciones o elementos a los que se refieren los apartados 4º y 5º del artículo 24 del << TRLSRU'15 >>.

Igualmente, no computarán a estos mismos efectos los volúmenes construidos en niveles de sótano y semisótano.

**2) Ocupación máxima:**

- Sobre rasante: 25 %.
- Bajo rasante: 100 %.

Conjuntamente con lo anterior, se podrá destinar un máximo del 25 % de la superficie total de la << Zona Libre >> a canchas deportivas al aire libre.

**3) Rasante:** Interior a la << Zona Libre >>, pudiendo considerar a este respecto tanto la adaptada a razón de lo preexistente, como la rasante natural, en ambos casos del terreno en cada punto.

**4) Número máximo de plantas:** 1

**5) Altura de la edificación:** Libre

**6) Retranqueos:**

- Con linderos que se establezcan hacia otros dominios de uso y disfrute público: libre.
- Otros linderos: La altura de la edificación.

**7) Sótanos y semisótanos:** Podrán disponer de fachadas libres abiertas siempre que estas se dispongan hacia dominio de uso y disfrute público. Dichos niveles se podrán situar fuera de la proyección de lo construido sobre rasante.

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

42

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

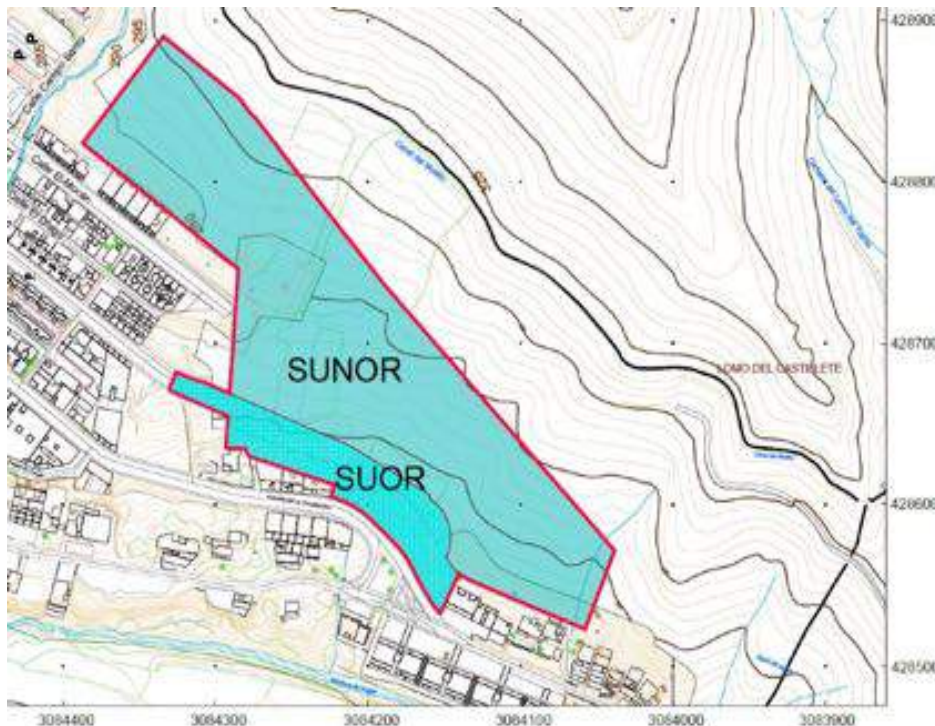
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



<b>INFORME:</b> MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN Prolongación sur calle Drago de Mogán casco, hasta su entronque con la avenida de La Constitución		
<b>PLANO:</b>	ALTERNATIVA SELECCIONADA Ordenación Estructural	<b>FECHA:</b> Octubre 2020
<b>CONSULTOR:</b>	<b>AUTOR:</b>	<b>ESCALA:</b> 1/3000
		<b>PLANO Nº:</b> O 04.1
		<b>HOJA:</b>

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	Superficie m <sup>2</sup>	Suelo objeto de expropiación m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Ordenado <b>SUOR</b>	6.221,96	6.221,96
Suelo Urbanizable No Ordenado <b>SUNOR</b>	36.450,84	
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>42.672,80</b>	



Excmo. Ayuntamiento de Mogán

43

Trama Ingenieros, S. L. U.



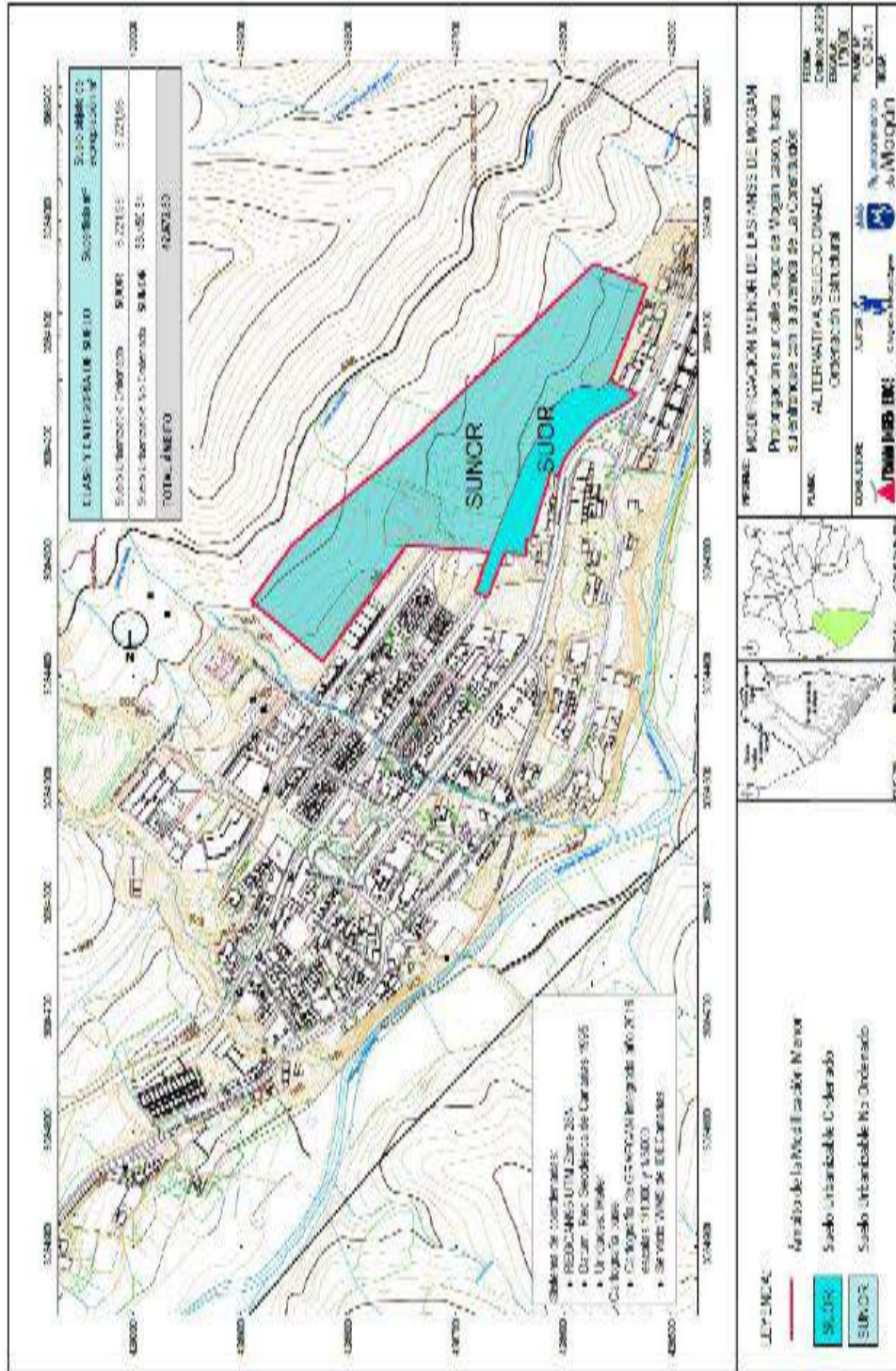
D006754aa92a0200e5607e50a9030a25h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

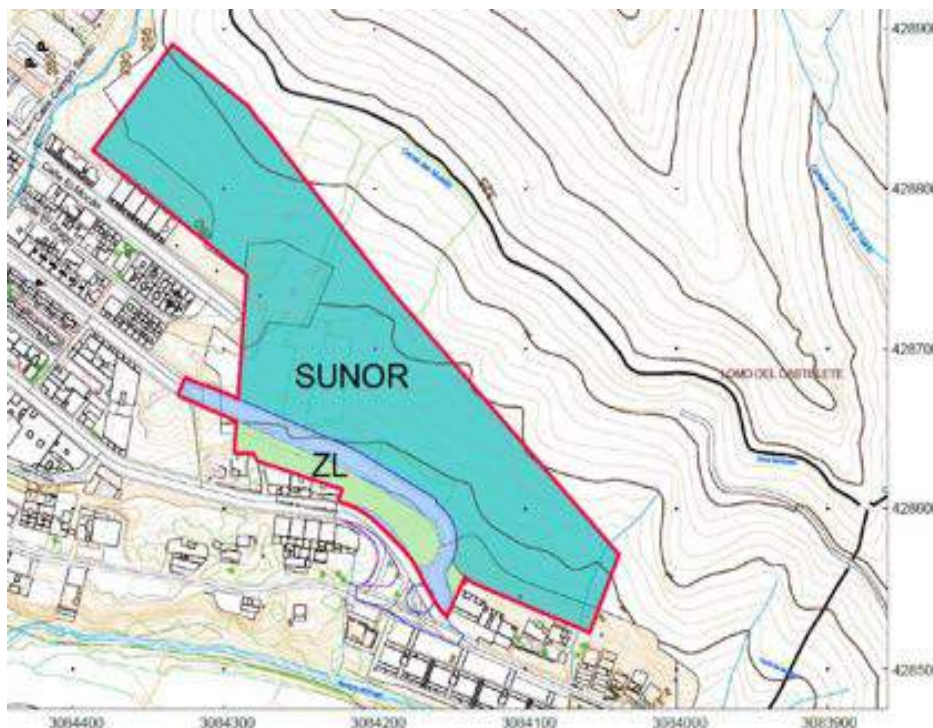
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



<b>INFORME:</b> MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN Prolongación sur calle Drago de Mogán casco, hasta su entronque con la avenida de La Constitución		
<b>PLANO:</b>	ALTERNATIVA SELECCIONADA Ordenación Pormenorizada	<b>FECHA:</b> Octubre 2020 <b>ESCALA:</b> 1/3000
<b>CONSULTOR:</b> 	<b>AUTOR:</b>  D. Miguel A. Morales Espino Ingeniero de Caminos C.C. U.P.	<b>PLANO Nº:</b> O 04.2 <b>HOJA:</b>

USO Y DESTINO URBANÍSTICO DEL SUELO	ALTERNATIVA 1
Sin Uso Pormenorizado asignado (SUNOR)	36.450,84
Viario	3.414,29
Zona Libre	2.807,67



Excmo. Ayuntamiento de Mogán

45

Trama Ingenieros, S. L. U.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://cat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp>

D006754aa920200e5607e50a9030a25h

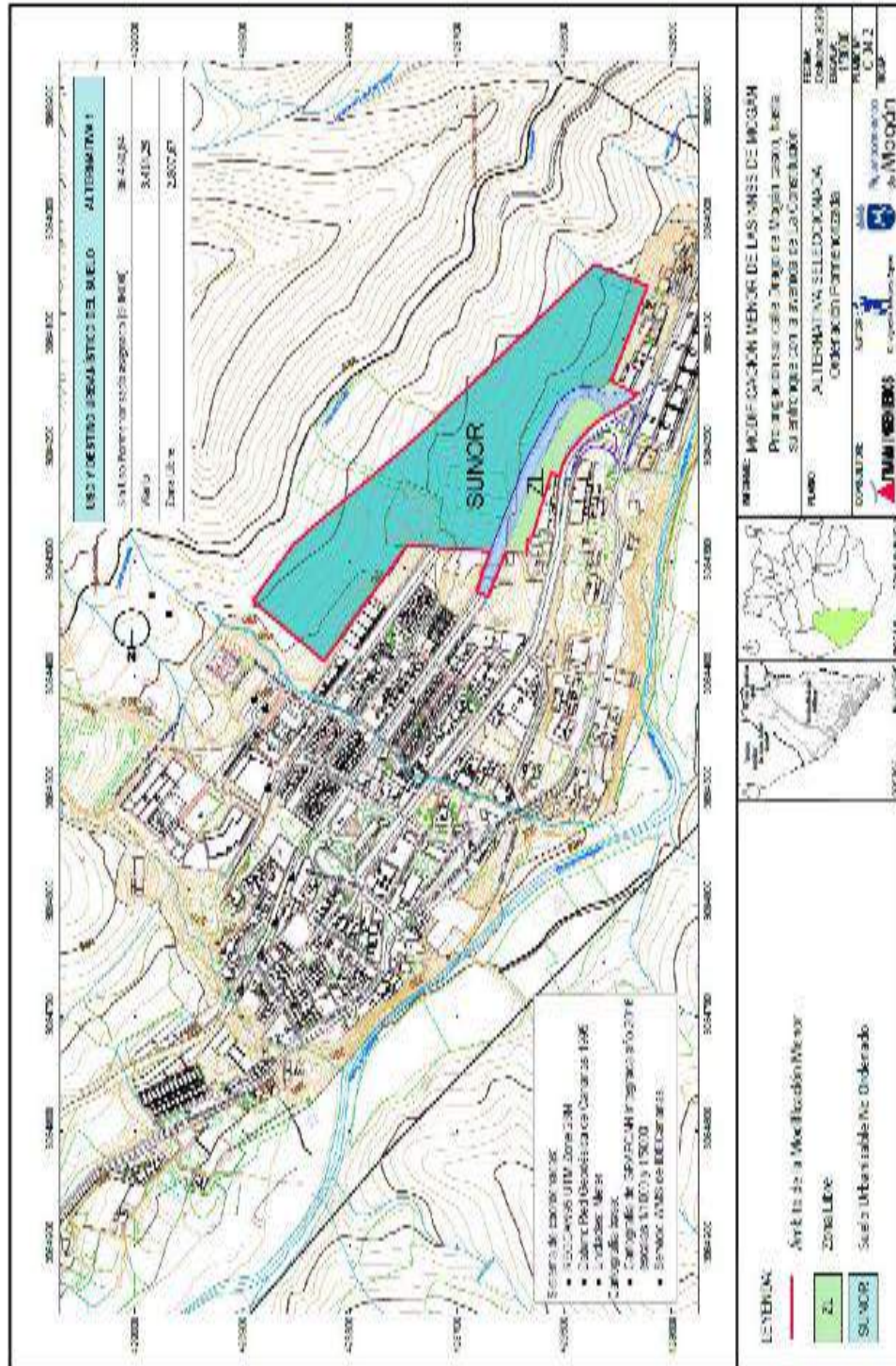


D006754aa92a0200e5607e50a9030a25h

### MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

6.3. **MÓDULOS DE VALORACIÓN: URBANIZACIÓN Y ZONAS LIBRES**

## IDENTIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Isla	Municipio
GRAN CANARIA	MOGÁN
Año de ejecución	Ref. Catastral
2020	8741303DR788450001FG

## DATOS DE LA URBANIZACIÓN

Datos básicos	
Superficie de la urbanización (Ha)	4,2673
Edificabilidad (m <sup>2</sup> construido / m <sup>2</sup> suelo)	1,00
Modelo	
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> )	42.673
Nº habitantes	1.280
Superficies	
Total viario (m <sup>2</sup> )	12.802
Vía de ancho 29 metros (m <sup>2</sup> )	1.280
Vía de ancho 15 metros (m <sup>2</sup> )	2.560
Vía de ancho 13 metros (m <sup>2</sup> )	2.560
Vía de ancho 12 metros (m <sup>2</sup> )	3.200
Vía de ancho 10 metros (m <sup>2</sup> )	3.200
Espacios libres públicos zonas verdes (m <sup>2</sup> )	1.024
Espacios libres públicos plazas (m <sup>2</sup> )	7.511
Dotacional y equipamiento (m <sup>2</sup> )	8.535
Costes y repercusiones	
Coste viario	1.955.987,00 €
Coste espacios libres públicos	884.830,00 €
Repercusión depósito de cabecera (1m <sup>2</sup> /habitante)	230.400,00 €
Repercusión depuración	170.449,00 €
Repercusión refuerzo exterior red MT y CCTT	127.837,00 €
TOTALES	
Coste de la urbanización	<b>3.369.503,00 €</b>
Coste de la urbanización por m <sup>2</sup>	<b>78,96 €</b>

D006754aa920200e5607e50a9030a25h



**MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Los costes de urbanización se obtienen partiendo de la aplicación de las Bases de Datos de Construcción, Viales e Instalaciones desarrolladas por la fundación CIEC, las cuales parten del riguroso estudio anual de precios de mercado de materiales de construcción, rendimientos de maquinaria y mano de obra, con el fin de obtener costes medios de las unidades de obra o precios descompuestos en el archipiélago canario.

La herramienta que sirve de fundamento inicial para la valoración de los precios de urbanización, son las bases de datos mencionadas en el anterior, un riguroso estudio anual de precios de mercado de materiales de construcción y precios y rendimientos de maquinaria y de mano de obra, fin de obtener costes medios de las unidades de obra de construcción en el archipiélago canario.

Las bases de datos tienen en cuenta anualmente, además de los precios, las variaciones normativas y la aparición de nuevos materiales, la incorporación de nuevas soluciones constructivas que van integrándose en el mercado como fruto de las exigencias de accesibilidad y necesidades normativas tales como los protocolos de eficiencia energética.

	m2s	costes	costes	módulo
<b>VIARIO</b>	<b>12.800,00</b>		<b>1.955.987,00</b>	<b>152,81</b>
ancho 29	1.280,00	195.598,70		152,81
ancho 15	2.560,00	391.197,40		152,81
ancho 13	2.560,00	391.197,40		152,81
ancho 12	3.200,00	488.996,75		152,81
ancho 10	3.200,00	488.996,75		152,81
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>8.535,00</b>		<b>884.830,00</b>	<b>103,67</b>
zona verde	1.024,00	106.158,87		103,67
plazas	7.511,00	778.671,13		103,67

**CÁLCULOS BASADOS EN LOS MÓDULOS OBTENIDOS DE LA****BASE DE DATOS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA**

**MÓDULO VALORACIÓN VIARIOS 152,81**

**MÓDULO VALORACIÓN ZONAS LIBRES 103,67**

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

48

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.

6.4. **MÓDULOS DE VALORACIÓN: SUELO OBJETO DE EXPROPIACIÓN**

**Tabla 4.**  
Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias  
Unidad: euros/m<sup>2</sup>

	Año 2019 (trimestre)				Año 2020 (trimestre)	
	1º	2º	3º	4º	1º	2º
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>159,7</b>	<b>164,5</b>	<b>162,0</b>	<b>157,4</b>	<b>164,1</b>	<b>139,6</b>
<b>Canarias</b>	<b>206,5</b>	<b>222,0</b>	<b>244,6</b>	<b>204,5</b>	<b>227,6</b>	<b>163,7</b>
Palmas (Las)	222,8	227,6	260,8	244,8	251,1	186,5
Santa Cruz de Tenerife	193,2	213,6	225,9	174,7	204,4	128,7

**MÓDULO VALORACIÓN SUELO URBANO: promedio Las Palmas 232,27**

Nota: no ha sido posible encontrar 6 testigos homogéneos en la zona de Mogán Casco, para realizar una tasación que permita establecer un módulo de valoración del suelo objeto de expropiación, es por lo que se considera el promedio de los últimos 6 datos de la provincia de Las Palmas, como un valor aproximado adecuado para el propósito de este Estudio Económico Financiero, ya que se desconoce exactamente la fecha de la materialización del expediente de expropiación, por lo que el justiprecio podrá fluctuar como así lo viene haciendo la serie temporal considerada. No obstante, se han consultado algunos portales inmobiliarios en internet para sondear los precios de mercado disponibles, encontrando un terreno similar en las inmediaciones a 280,83 euros/m<sup>2</sup> de suelo.



D006754aa92d0200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



## 6.5. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO CORPORACIÓN

Fuente: Añel. Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal

PRESUPUESTOS MUNICIPALES			
	Presupuestos 2016	Presupuestos 2017	Presupuestos 2018
<b>Total ingresos (€)</b>	<b>51.024.532</b>	<b>63.467.440</b>	<b>69.680.805</b>
- Impuestos directos	15.174.500	16.789.500	16.315.000
- Impuestos indirectos	4.100.000	4.400.000	4.950.000
- Tasas y otros ingresos	6.595.455	7.662.455	9.914.000
- Transferencias corrientes	7.582.033	7.949.098	8.913.620
- Ingresos patrimoniales	160.000	310.000	210.000
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	2.819.718	5.603.002	8.518.013
- Activos financieros	10.926.480	20.853.384	20.859.972
- Pasivos financieros	3.666.346	-	-
<b>Total gastos (€)</b>	<b>51.024.532</b>	<b>63.467.440</b>	<b>69.680.805</b>
- Gastos de personal	14.341.149	14.427.958	15.461.909
- Gastos corrientes en bienes y servicios	17.712.750	20.638.443	22.925.350
- Gastos financieros	66.000	3.063.569	21.000
- Transferencias corrientes	1.517.636	1.543.880	1.502.359
- Fondo de contingencia	-	-	-
- Inversiones reales	16.326.185	22.734.889	28.865.556
- Transferencias de capital	42.177	82.700	62.700
- Activos financieros	189.951	170.000	186.730
- Pasivos financieros	828.684	806.000	655.000

LIQUIDACIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES			
	Liquidación 2016	Liquidación 2017	Liquidación 2018
<b>Total ingresos (€)</b>	<b>44.007.320</b>	<b>43.964.734</b>	<b>41.473.356</b>
- Impuestos directos	16.999.342	17.002.313	16.525.920
- Impuestos indirectos	5.268.569	5.025.496	5.576.167
- Tasas y otros ingresos	8.146.408	9.715.428	9.917.492
- Transferencias corrientes	7.578.370	7.305.541	6.426.734
- Ingresos patrimoniales	246.134	465.554	2.006
- Enajenación inversiones reales	-	-	-
- Transferencia capital	1.912.277	4.306.038	2.841.661
- Activos financieros	189.874	144.364	183.375
- Pasivos financieros	3.666.346	-	-
<b>Total gastos (€)</b>	<b>37.209.907</b>	<b>36.820.266</b>	<b>39.865.463</b>
- Gastos de personal	12.375.054	12.873.233	14.021.928
- Gastos corrientes en bienes y servicios	15.467.967	16.391.018	16.151.534
- Gastos financieros	6.014	2.577.058	11.876
- Transferencias corrientes	1.239.474	1.157.194	1.136.351
- Fondo de contingencia	-	-	-
- Inversiones reales	7.324.650	2.957.223	7.796.205
- Transferencias de capital	28.036	13.831	37.347
- Activos financieros	189.874	144.361	183.523
- Pasivos financieros	578.838	706.348	526.499

INDICADORES PRESUPUESTARIOS POR HABITANTE			
	2016	2017	2018
Gasto presupuestario por habitante (€)	1.525,96	1.927,41	1.953,92
Recaudación por habitante (€)	915,70	1.071,10	1.081,80
Inversión por habitante (€)	775,63	1.149,21	1.468,46
Deuda viva del Ayuntamiento	3.232,25	2.525,90	2.280,07

INDICADORES ECONÓMICOS				
Fuente: Añel. Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal				
	Entidad local	Media CCAA	Media subsector	Media grupo poblac.
Ingresos no financieros per cápita (€/hab.)	2.042,53	1.190,49	1.105,31	827,10
Gasto no financiero per cápita (€/hab.)	1.991,66	985,23	993,71	754,08
Saldo no financiero per cápita (€/hab.)	50,87	205,33	111,60	73,01

Excmo. Ayuntamiento de Mogán

50

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h

## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NNSS DE MOGÁN EN LA PROLONGACIÓN SUR DE LA CALLE DRAGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN • PROGRAMA ACTUACIÓN y ESTUDIO ECO. FIN.



Administración pública &gt; Administración pública &gt; Presupuestos y tributos

Indicadores generales de liquidación presupuestaria de las Entidades Locales de Canarias. 2002-2019.

Unidad de medida: Según indicadores

Mogán	Superávit o déficit del presupuesto corriente	Carga financiera	Ahorro bruto	Ahorro neto	Porcentaje de carga financiera	Porcentaje de ahorro bruto	Porcentaje de ahorro neto	Población	Ingresos por habitante	Gastos por habitante	Ingresos fiscales por habitante
2019	4.428.612,23	645.285,63	2.662.844,30	2.133.453,93	1,65	6,81	5,45	20.072	2.475,19	2.254,55	1.439,74
2018	1.607.892,10	538.574,92	7.126.629,40	6.599.930,34	1,40	18,54	17,17	19.657	2.109,85	2.028,05	1.628,91
2017	7.144.467,60	3.283.406,00	6.515.828,02	5.809.480,24	8,31	16,49	14,70	19.783	2.222,35	1.861,21	1.604,57
2016	6.797.412,39	584.852,29	9.150.313,48	8.571.475,58	1,53	23,93	22,42	21.049	2.090,71	1.767,78	1.444,93
2015	6.022.462,45	569.814,18	8.815.970,38	8.249.865,48	1,58	24,38	22,81	22.277	1.770,45	1.500,10	1.259,54
2014	-1.009.212,99	5.036.126,19	5.504.689,13	566.249,47	14,79	16,16	1,66	23.491	1.537,42	1.580,38	1.160,37
2013	6.446.285,37	1.499.152,55	7.224.171,84	5.795.790,79	4,43	21,36	17,13	21.782	1.686,94	1.390,99	1.218,74
2012	5.879.778,55	2.157.105,16	7.318.978,41	5.293.293,93	6,53	22,15	16,02	24.225	1.445,56	1.202,85	1.081,07
2011	2.267.535,06	2.258.650,51	6.029.749,69	4.038.628,46	6,52	17,40	11,65	23.476	1.485,52	1.388,93	1.113,37

Notas:

Notas de tabla

- (b) A partir del año 2010 la estadística excluye a las entidades públicas empresariales, lo que significa una ruptura de las series.
- (-) No procede / Categoría no aplicable(-) Dato no disponible

Notas de categoría

- Indicadores: Superávit o déficit del presupuesto corriente  
Diferencia entre el presupuesto liquidado de ingresos y el presupuesto liquidado de gastos. Determina el resultado presupuestario del ejercicio corriente.
- Indicadores: Ingresos por habitante  
Es la razón entre el presupuesto liquidado de ingresos y la población de derecho.
- Indicadores: Gastos por habitante  
Es la razón entre el presupuesto liquidado de gastos y la población de derecho.
- Indicadores: Ingresos fiscales por habitante  
Resultado de dividir la suma de los capítulos 1, 2 y 3 de ingresos liquidados por la población de derecho. Indica la presión fiscal soportada por habitante, en relación a los tributos locales.
- Indicadores: Carga financiera  
Suma de los capítulos 3 y 9 de gastos liquidados
- Indicadores: Porcentaje de carga financiera  
Es la razón entre la carga financiera y los ingresos corrientes (capítulos 1 a 5) liquidados, en tantos por ciento.
- Indicadores: Ahorro bruto  
Es la diferencia entre los ingresos corrientes (capítulos 1 a 5) y los gastos corrientes (capítulos 1 a 4).
- Indicadores: Ahorro neto  
Es el Ahorro bruto menos el capítulo 9 de gastos (amortización de préstamos).
- Indicadores: Porcentaje de ahorro bruto  
Relación entre el Ahorro bruto y los ingresos corrientes, en tantos por ciento.
- Indicadores: Porcentaje de ahorro neto  
Relación entre el Ahorro neto y los ingresos corrientes, en tantos por ciento
- Indicadores: Población  
Población oficial utilizada en los cálculos per cápita
- Años: 2010 (b)  
(b) A partir del año 2010 la estadística excluye a las entidades públicas empresariales, lo que significa una ruptura de las series.

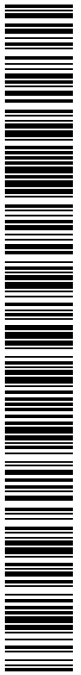
Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.



Excmo. Ayuntamiento de Mogán

51

Trama Ingenieros, S. L. U.



D006754aa920200e5607e50a9030a25h