



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE
PUERTO DE LA CRUZ

*Informe de Sostenibilidad
Económica*
Tomo II.6

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.
Febrero de 2023





Informe de Sostenibilidad Económica

TOMO II.6



*Debemos agradecer a la oficina técnica municipal
y especialmente a sus técnicos, así como a la empresa **CULTANIA, S.L**
la colaboración prestada para la ejecución de estos trabajos,
ya que sin su esfuerzo no hubiera sido posible.*

El equipo técnico de GESPLAN S.A.

Febrero de 2023



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DEL
PUERTO DE LA CRUZ



Informe de Sostenibilidad Económica

TOMO II.6



EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Febrero 2023



EQUIPO REDACTOR DEL PEPCH

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Jefa de Proyecto (Arquitecta):	Mónica Carolina Socas Hernández
Arquitecta:	M ^a Ángeles Gil González
Arquitecta:	Amelia Socas Hernández
Arquitecta:	Lara Bello Ascanio
Arquitecta Técnica	Raquel Alegre Martín
Arquitecto Técnico	Oscar Pérez Martín
Arquitecta Técnica	Carmen Vanessa Méndez Martín
Antropólogo social y cultural:	Fernando Hernández González
Geógrafa:	Macarena González Perera
Ambientólogo:	José Acaymo Pérez Díaz
Ambientólogo:	Bruno Yanes González
Jurista:	Mónica Díaz Pérez
Economista:	Ruth Mary Cortés Méndez
Economista:	Carlota Luis Rodríguez
Economista:	Jesús Oramas Zárata
Ingeniero Civil:	Luis Daniel Bosch Ponce
Delineante- Analista GIS:	Tomás Domínguez Hernández
Delineante:	David Eleazar Martín González
Delineante:	Yolanda Cabrera Hernández

EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR DE CULTANIA S.L.

Director Técnico (Historiador y Arqueólogo):	Javier Soler Segura
Historiador:	Josué Ramos Martín
Historiador:	Miguel Machado Bonte
Historiador:	Yago Viso Armada
Antropóloga social y cultural:	Cintia María Marrero Acevedo

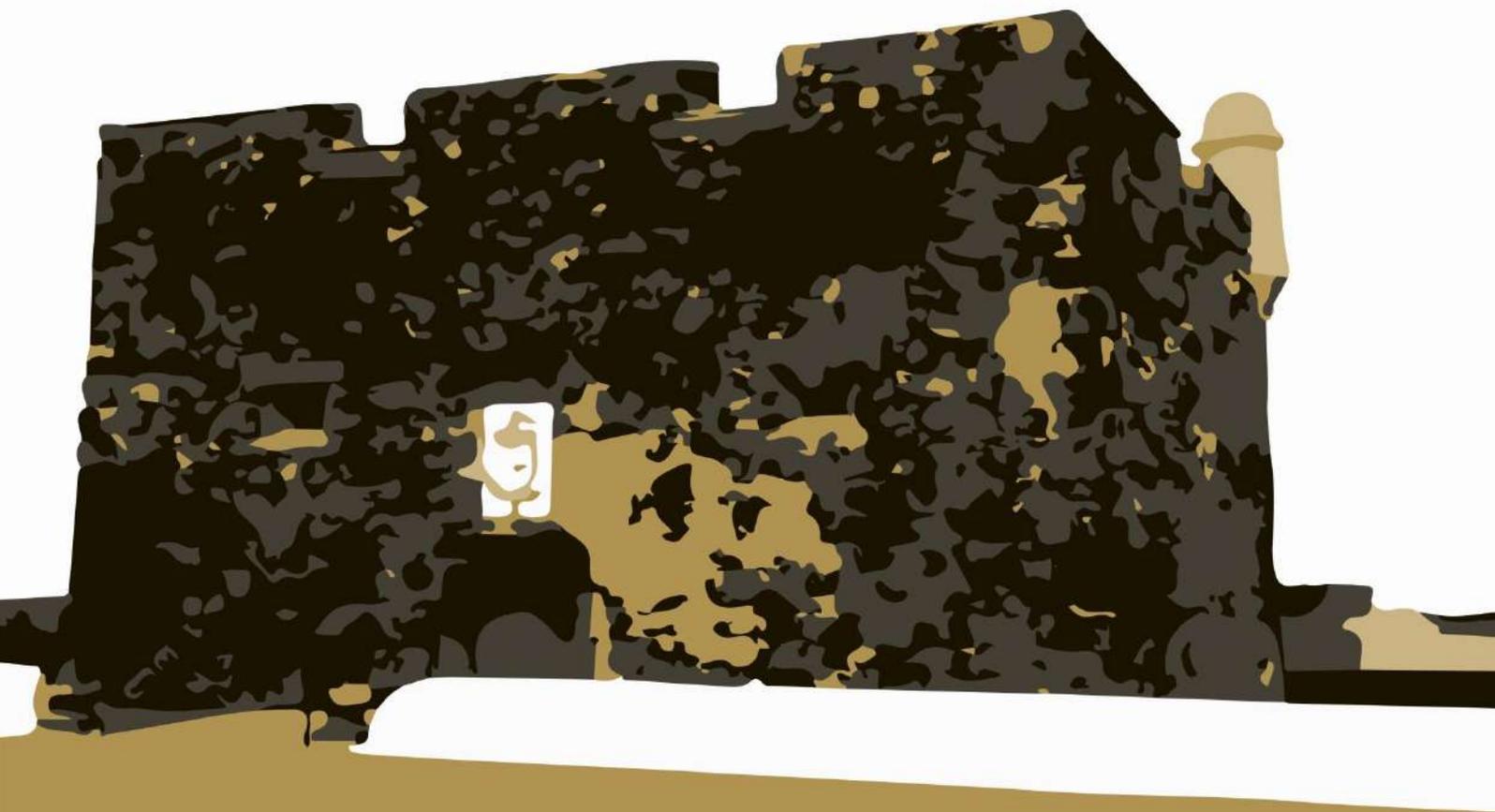
ÍNDICE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	8
2. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES Y ESTIMACIÓN DE LAS PARTIDAS DEL CAPÍTULO DE INVERSIONES REALES.	9
3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA	15
3.1. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA (GASTOS)	15
3.2. INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES (INGRESOS).	17
3.3. 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.	20
4. CONCLUSIONES	22



Informe de Sostenibilidad Económica

TOMO II.6



1. INTRODUCCIÓN AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica tal y como se establece el apartado 4 del artículo 15 del TRLS, la redacción dada por el apartado 9 de la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, (...)”*

Teniendo por objetivo la 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.

Este informe también ha de incluir el 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.

Para estimar el impacto en las haciendas locales se analizan en primer lugar los presupuestos municipales y se estiman las partidas disponibles del capítulo de inversiones reales en el marco de la ejecución programada del PEPCH.

Seguidamente se evalúa el impacto de la actuación urbanizadora contabilizando las inversiones previstas, los gastos de mantenimiento y los posibles ingresos.

Y finalmente se considera el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES Y ESTIMACIÓN DE LAS PARTIDAS DEL CAPÍTULO DE INVERSIONES REALES.

En este epígrafe se realizará un análisis de los presupuestos del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz siendo el modo de aproximación para la ejecución y financiación de las actuaciones programadas en este plan.

Para la realización de este análisis se han empleados los presupuestos de ingresos y gastos liquidados para el periodo de años del 2013 al 2020, obtenidos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Con los presupuestos liquidados se encuentran divididos en 9 capítulos según recogen los términos de Contabilidad Nacional, permitiendo esta clasificación la aplicación y estudio de los diversos indicadores de saneamiento económico y financiación como el ahorro bruto y otros datos relevantes para el estudio.

Se ha de tener en cuenta que las conclusiones parten de la evolución del periodo 2013-2020 siendo este el último año de datos disponible de los presupuestos liquidados.

EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO									
Capítulo	INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I-V	Operaciones corrientes	36.435.328,00	35.967.398,00	42.971.035,00	41.726.704,00	42.999.869,00	29.888.079,00	54.402.954,00	36.147.281,00
VI-VII	Operaciones de capital	1.503.008,00	1.226.961,00	1.274.604,00	1.392.664,00	1.535.396,00	1.769.832,00	2.449.794,00	2.109.047,00
VIII-IX	Operaciones financieras	2.505.400,00	3.000.000	0,00	0,00	0,00	9.834,00	168,00	2.856,00
TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS		40.443.736,00	40.194.359,00	44.245.639,00	43.119.368,00	44.535.265,00	31.667.745,00	56.852.916,00	38.259.184,00
Capítulo	GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I-V	Operaciones corrientes	30.997.538,00	29.051.820,00	30.967.531,00	26.151.837,00	31.651.778,00	28.955.014,00	37.009.550,00	37.149.502,00
VI-VII	Operaciones de capital	1.494.212,00	1.941.760,00	2.558.145,00	1.713.203,00	1.398.536,00	1.184.897,00	3.245.980,00	2.210.994,00
VIII-IX	Operaciones financieras	0,00	1.000.000,00	3.608.754,00	16.152.247,00	5.512.212,00	404.966,00	1.064.494,00	886.482,00
TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS		32.491.750,00	31.993.580,00	37.134.430,00	44.017.287,00	38.562.526,00	30.544.877,00	41.320.024,00	40.246.978,00
SALDO LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO		7.951.986,00 €	8.200.779,00 €	7.111.209,00 €	-897.919,00 €	5.972.739,00 €	1.122.868,00 €	15.532.892,00 €	-1.987.794,00 €

Tabla 1. Tabla presupuestos ingresos y gastos

En la Tabla 1 se pretende dar una visión de la situación presupuestaria del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz para el periodo del año 2013 al 2020, por medio de los presupuestos liquidados de los ingresos y los gastos.

En los ingresos se puede destacar que los ingresos corrientes tienen un promedio de 40 millones para el periodo seleccionado, lo que supone un 94,32 % promedio del total de ingresos del periodo que se completan con los ingresos de capital que suponen de media un 3,94% del total de los ingresos y los ingresos financieros los cuales suponen un promedio del 5,68 % del total.

En cuanto a los gastos, en promedio se destinaron a gastos corrientes el 75,32 % de los gastos totales siendo un 31 millones y medio de promedio, estando formado por los capítulos correspondientes al gasto en personal, bienes corrientes y servicios, financieros y transferencias corrientes. Los gastos en operaciones de capital representan un promedio de 4,58% siendo el que menor repercusión tiene en las obligaciones reconocidas.

Hay que destacar que durante todo el periodo el saldo de la liquidación de los presupuestos es positivo salvo el año 2016 con -900 mil euros y el último año del periodo presentando un negativo de 2 millones de euros, en cambio su promedio para el periodo es de 5,4 millones de euros del saldo de liquidación presupuestaria

En las tablas 2 y 3 presentadas a continuación se puede estudiar la capacidad del ayuntamiento para la financiación de las inversiones según las actuaciones planteadas a realizar por el ayuntamiento.

El ahorro bruto ha experimentado un ascenso durante los 3 primeros años, en 2017 comienza una tendencia a un decrecimiento del mismo llegando a presentar un ahorro bruto negativo en el año 2020, presentando el año anterior alcanzando el ahorro bruto más alto de 17,4 millones de euros. El índice de ahorro bruto era del 15 % en 2013 y de un -3% en el último año liquidado, con un promedio del 20% anual.

El índice de inversión per cápita se mantiene cerca del promedio, un 65,9€ por habitante del municipio, en todo el periodo analizado.

Los saldos de capital en su mayoría son negativos representando un promedio anual de -310.802€

La necesidad o capacidad de financiación, permite comprender la solvencia financiera del ayuntamiento. Entre 2013 y 2017 ha presentado cifras crecientes, en cambio, pese a que en el último año presenta un resultado negativo su promedio es de 8,3 millones de euros.

Una vez analizada la evolución económica y financiera del ayuntamiento, es necesario realizar una aproximación para las posibilidades de financiación o la capacidad a futuro de poder asumir las inversiones previstas en el PEPCH por parte de la Entidad Local.

Para la estimación de estas posibilidades de financiación o asumir las inversiones, se presenta, en la tabla 4, dos estimaciones de los gastos recogidos en el *Capítulo 06: Inversiones Reales* del ayuntamiento para el periodo de años que abarca desde el 2023 al 2033, suponiendo que las actuaciones dan comienzo en el año 2023.

La primera se realiza aplicando la tasa de variación del *Capítulo 06* de los municipios de Canarias con una población acorde al Puerto de la Cruz, de entre 20.001 a 50.000 habitantes, siendo esta variación promedio del 23,32%

El segundo se aplica la tasa de variación del *Capítulo 06* del municipio del Puerto de la Cruz que presenta una tasa de variación promedio del 30,02%.

Como conclusión y según las estimaciones obtenidas y presentadas en la tabla 4, se ha escogido la tasa de variación promedia del propio municipio del Puerto de la Cruz, debido a que presenta un mayor promedio de variación lo que genera un mayor gasto del *Capítulo 06*, siendo además los datos más representativos ya que son propios del municipio.

EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO									
Capítulo	INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I-V	Operaciones corrientes	36.435.328,00	35.967.398,00	42.971.035,00	41.726.704,00	42.999.869,00	29.888.079,00	54.402.954,00	36.147.281,00
VI-VII	Operaciones de capital	1.503.008,00	1.226.961,00	1.274.604,00	1.392.664,00	1.535.396,00	1.769.832,00	2.449.794,00	2.109.047,00
VIII-IX	Operaciones financieras	2.505.400,00	3.000.000	0,00	0,00	0,00	9.834,00	168,00	2.856,00
TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS		40.443.736,00	40.194.359,00	44.245.639,00	43.119.368,00	44.535.265,00	31.667.745,00	56.852.916,00	38.259.184,00
Capítulo	GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I-IV	Operaciones corrientes	30.997.538,00 €	29.051.820,00 €	30.967.531,00	26.151.837,00	31.651.778,00	28.955.014,00	37.009.550,00	37.149.502,00
VI-VII	Operaciones de capital	1.494.212,00 €	1.941.760,00 €	2.558.145,00	1.713.203,00	1.398.536,00	1.184.897,00	3.245.980,00	2.210.994,00
VIII-IX	Operaciones financieras	0,00 €	1.000.000,00 €	3.608.754,00	16.152.247,00	5.512.212,00	404.966,00	1.064.494,00	886.482,00
TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS		32.491.750,00 €	31.993.580,00 €	37.134.430,00 €	44.017.287,00 €	38.562.526,00 €	30.544.877,00 €	41.320.024,00 €	40.246.978,00 €
SALDO LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO		7.951.986,00 €	8.200.779,00 €	7.111.209,00 €	-897.919,00 €	5.972.739,00 €	1.122.868,00 €	15.532.892,00 €	-1.987.794,00 €
DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS									
Capítulo	INGRESOS FINANCIEROS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.834,36 €	168,00 €	2.856,04 €
9	Pasivos financieros	2.505.400,00 €	3.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		2.505.400,00 €	3.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.834,36 €	168,00 €	2.856,04 €
Capítulo	GASTOS FINANCIEROS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00	0,00	404.965,84	1.064.493,52	886.481,67
9	Pasivos financieros	0,00 €	999.999,96 €	3.608.754,39 €	16.152.247,09 €	5.512.211,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		0,00 €	999.999,96 €	3.608.754,39 €	16.152.247,09 €	5.512.211,98 €	404.965,84 €	1.064.493,52 €	886.481,67 €
INDICADORES DE EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO									
BALANCE PRESUPUESTARIO		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SALDO CORRIENTE (SUPERAVIT/DEFICIT)		5.437.790,00 €	6.915.578,00 €	12.003.504,00 €	15.574.867,00 €	11.348.091,00 €	933.065,00 €	17.393.404,00 €	-1.002.221,00 €
SALDO DE CAPITAL (SUPERAVIT/DEFICIT)		8.796,00 €	-714.799,00 €	-1.283.541,00 €	-320.539,00 €	136.860,00 €	584.935,00 €	-796.186,00 €	-101.946,00 €
RESULTADO NO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)		5.446.586,00 €	6.200.779,00 €	10.719.963,00 €	15.254.328,00 €	11.484.951,00 €	1.518.000,00 €	16.597.217,00 €	-1.104.168,00 €
RESULTADO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)		2.505.400,00 €	2.000.000,00 €	-3.608.754,00 €	-16.152.247,00 €	-5.512.212,00 €	-395.131,00 €	-1.064.326,00 €	-883.626,00 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO (SUPERAVIT/DEFICIT)		7.951.986,00 €	8.200.779,00 €	7.111.209,00 €	-897.919,00 €	5.972.739,00 €	1.122.869,00 €	15.532.892,00 €	-1.987.793,00 €

Tabla 2. Equilibrio Presupuestario



INDICADORES DE SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA								
AHORRO BRUTO	5.437.790,08 €	6.915.577,66 €	12.003.504,34 €	15.574.867,31 €	11.348.091,02 €	933.064,71 €	17.393.403,69 €	-1.002.221,09 €
INDICE DE AHORRO BRUTO	0,15 €	0,19 €	0,28 €	0,37 €	0,26 €	0,03 €	0,32 €	-0,03 €
AHORRO NETO	5.437.790,08 €	5.915.577,70 €	8.394.749,95 €	-577.379,78 €	5.835.879,04 €	933.064,71 €	17.393.403,69 €	-1.002.221,09 €
INDICE DE AHORRO NETO	0,15 €	0,16 €	0,20 €	-0,01 €	0,14 €	0,03 €	0,32 €	-0,03 €
SUPERAVIT (+) / DÉFICIT (-) NO FINANCIERO	5.446.585,62 €	6.200.778,84 €	10.719.963,30 €	15.254.328,35 €	11.484.950,86 €	1.518.000,01 €	16.597.217,26 €	-1.104.167,57 €
INCR. (+) / DISM (-) DEL ENDEUDAMIENTO	2.505.400,40 €	2.000.000,04 €	-3.608.754,39 €	-16.152.247,09 €	-5.512.211,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INVERSIONES PER CAPITA	51,65 €	65,97 €	86,98 €	58,08 €	46,56 €	38,87 €	106,54 €	72,51 €
AUTOFINANCIACIÓN	6.940.797,58 €	7.142.538,44 €	9.669.353,46 €	815.284,01 €	7.371.274,90 €	2.702.896,96 €	19.843.197,25 €	1.106.826,11 €
INDICE DE AUTOFINANCIACIÓN	0,89 €	0,89 €	0,86 €	1,05 €	0,90 €	1,02 €	0,76 €	1,11 €
CAPACIDAD NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	5.446.585,62 €	6.200.778,84 €	10.719.963,30 €	15.254.328,35 €	11.484.950,86 €	1.518.000,01 €	16.597.217,26 €	-1.104.167,57 €
VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-395.131,48 €	-1.064.325,52 €	-883.625,63 €
CAPACIDAD NECESIDAD DE ENDEUDAMIENTO	5.446.585,62 €	6.200.778,84 €	10.719.963,30 €	15.254.328,35 €	11.484.950,86 €	1.122.868,53 €	15.532.891,74 €	-1.987.793,20 €
VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	2.505.400,40 €	2.000.000,04 €	-3.608.754,39 €	-16.152.247,09 €	-5.512.211,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SALDO FINANCIERO	2.505.400,40 €	2.000.000,04 €	-3.608.754,39 €	-16.152.247,09 €	-5.512.211,98 €	-395.131,48 €	-1.064.325,52 €	-883.625,63 €
SUPERAVIT / DÉFICIT EJECUCIÓN	7.951.986,02 €	8.200.778,88 €	7.111.208,91 €	-897.918,74 €	5.972.738,88 €	1.122.868,53 €	15.532.891,74 €	-1.987.793,20 €
Deuda pública	5,51 €	2.269.545,28 €	4.874.944,64 €	16.302.474,00 €	5.792.026,13 €	13.894,98 €	18.068,95 €	134.996,46 €
Deuda pública x Habitante	0,00 €	77,10 €	165,75 €	552,68 €	192,84 €	0,46 €	0,59 €	4,43 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OPERACIONES CORRIENTES	5.437.790,08 €	6.915.577,66 €	12.003.504,34 €	15.574.867,31 €	11.348.091,02 €	933.064,71 €	17.393.403,69 €	-1.002.221,09 €
OTRAS OPERACIONES NO FINANCIERAS	8.795,54 €	-714.798,82 €	-1.283.541,04 €	-320.538,96 €	136.859,84 €	584.935,30 €	-796.186,43 €	-101.946,48 €
TOTAL DE OPERACIONES NO FINANCIERAS	5.446.585,62 €	6.200.778,84 €	10.719.963,30 €	15.254.328,35 €	11.484.950,86 €	1.518.000,01 €	16.597.217,26 €	-1.104.167,57 €
ACTIVOS FINANCIEROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-395.131,48 €	-1.064.325,52 €	-883.625,63 €
PASIVOS FINANCIEROS	2.505.400,40 €	2.000.000,04 €	-3.608.754,39 €	-16.152.247,09 €	-5.512.211,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO EJERCICIO	7.951.986,02 €	8.200.778,88 €	7.111.208,91 €	-897.918,74 €	5.972.738,88 €	1.122.868,53 €	15.532.891,74 €	-1.987.793,20 €

Tabla 3. Indicadores Económico Financieros

ESTIMACIÓN INVERSIÓN REAL DESTINADA A PLAN ESPECIAL						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAPITULO 6 SEGÚN CANARIAS	2.062.760,27 €	2.543.792,12 €	3.136.999,70 €	3.868.542,18 €	4.770.679,01 €	5.883.192,45 €
CAPITULO 6 SEGÚN PUERTO DE LA CRUZ	2.174.827,08 €	2.827.701,52 €	3.676.566,26 €	4.780.256,83 €	6.215.270,91 €	8.081.070,50 €
	2029	2030	2031	2032	2033	Promedio anual
CAPITULO 6 SEGÚN CANARIAS	7.255.141,96 €	8.947.027,54 €	11.033.457,68 €	13.606.439,44 €	16.779.435,74 €	7.262.497,10 €
CAPITULO 6 SEGÚN PUERTO DE LA CRUZ	10.506.975,72 €	13.661.128,02 €	17.762.144,30 €	23.094.269,35 €	30.027.077,12 €	11.164.298,87 €

Tabla 4. Tabla Estimación gastos y capítulo 6



3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA

La evaluación económica realizada se hace en el nivel de Redacción del Plan Especial, ya que el coste real de las obras será solo conocido con exactitud a través de los proyectos concretos para cada una de las actuaciones propuestas en el momento de su ejecución.

En el estudio económico financiero se estimó el importe total de la inversión de ejecución de las actuaciones a cargo del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz que tiene para el periodo de Recuperación, de dos años de duración programada una inversión de 1.167.715,98 €, para periodo de Revitalización, de 4 años de duración, la suma de 3.752.683,67 € y para el periodo de Relanzamiento, de 5 años de duración, 19.701,72 € y en este apartado se estiman en primer lugar, los gastos corrientes públicos necesarios para el mantenimiento de las actuaciones urbanísticas y en segundo lugar se considera la estimación los ingresos públicos que se pudieran derivar de su completa ejecución.

La metodología utilizada respecto a los gastos corrientes para el mantenimiento de las actuaciones urbanísticas es la aplicación al importe de estimado de ejecución los periodos de vida útil disponibles en el de anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y obteniendo así os gastos necesarios para extender indefinidamente la vida útil de las actuaciones propuestas.

3.1. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA (GASTOS)

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras se estiman según su coste de ejecución, en función del tipo de mantenimiento requerido, que puede ser rutinario o de conservación. El mantenimiento rutinario se realiza durante toda la vida útil de las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de conservación se realiza sobre ciertas infraestructuras y cada cierto tiempo durante la vida útil de las mismas, suponiendo mayor esfuerzo inversor que el rutinario. Los costes anuales de mantenimiento de las intervenciones sobre el espacio público se calculan en base a los siguientes criterios:

- Actuaciones edificatorias se amortizarán los mantenimientos de estas actuaciones, según viene recogido en la tabla del anexo III del Decreto 1492/2011, para un plazo de 75 años de vida útil máxima desde la finalización de la actuación.
- Actuaciones urbanizadoras se amortizarán los mantenimientos de estas actuaciones, según viene recogido en la tabla del anexo III del Decreto 1492/2011, para un plazo de 40 años de vida útil máxima desde la finalización de la actuación.

El impacto económico sobre la hacienda del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz se resume en el siguiente cuadro considerando la cronología aplicada en el programa de actuación.

Como se observa en este cuadro el impacto se ha periodificado considerando que la implementación del plan se inicia en el año 2023 con el periodo de recuperación, sucediéndose así las inversiones y gastos de mantenimiento a medida que van finalizando las actuaciones.

Así, se considera que los gastos de mantenimiento son asumidos por el ayuntamiento al año siguiente de finalización de cada uno de los periodos, esto es un criterio preestablecido para proponer una aproximación estimativa de la periodificación de gastos y habría de tenerse en cuenta que estos gastos se podrían anticipar o posponer dependiendo de la fecha concreta de finalización de cada una de las actuaciones.

Los totales recogen el importe total de las inversiones que ascendería a **4.940.101,37 €**, las inversiones y los gastos del PEPCH para el periodo 2023-2033 para el que se estima la implementación del plan serían de **65.170,82 €** en el periodo 2025-2028, **66.953,32 €** entre 2029-2033 y **68.735,82 €** desde 2034. En resumen, se estima un importe de inversión y mantenimiento de **5.568.848,47 €** para el periodo 2023-2033 y unos gastos de **68.735,82 €** anuales desde 2034 en adelante.

PERIODOS PROGRAMACIÓN PECH	TOTAL INVERSIÓN PERIODO	AÑOS	TOTAL INVERSIÓN ANUAL	TOTAL MANTENIMIENTO	TOTAL
PERIODO DE RECUPERACIÓN	1.167.715,98 €	2023	583.857,99 €	- €	599.615,34 €
		2024	583.857,99 €	- €	599.615,34 €
PERIODO DE REVITALIZACIÓN	3.752.683,67 €	2025	938.170,92 €	65.170,82 €	1.003.341,74 €
		2026	938.170,92 €	65.170,82 €	1.003.341,74 €
		2027	938.170,92 €	65.170,82 €	1.003.341,74 €
		2028	938.170,92 €	65.170,82 €	1.003.341,74 €
PERIODO DE RELANZAMIENTO	19.701,72 €	2029	3.940,34 €	66.953,32 €	70.893,66 €
		2030	3.940,34 €	66.953,32 €	70.893,66 €
		2031	3.940,34 €	66.953,32 €	70.893,66 €
		2032	3.940,34 €	66.953,32 €	70.893,66 €
		2033	3.940,34 €	66.953,32 €	70.893,66 €
		Dede 2034	- €	68.735,81 €	72.676,16 €
TOTAL	4.940.101,67 €		4.940.101,67 €		5.568.848,47 €

Tabla 5. Tabla Total de gastos

3.2. INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES (INGRESOS).

En la estructura de los presupuestos de las entidades locales, se establece la clasificación económica de los ingresos.

- Impuesto sobre bienes inmueble de naturaleza urbana.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- Impuesto incremento de valor de terrenos.
- Impuesto Sobre Actividades Económicas.
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasa Por La Gestión Del Servicio De Residuos Sólidos.
- Tasa Por Licencia Urbanística.
- Tasa Por Derechos De Apertura.
- Tasa Por Expedición De Documentos.
- Tasa por Entrada De Vehículos.
- Tasa Reserva De Estacionamiento.
- Tasa por ocupación lucrativa vías públicas con terrazas.
- Tasas por aprovechamiento del vuelo.
- Tasa Por Utilización Vía Pública (Kioscos, portadas, expositores e industrias callejeras Tasa Utilización Vías Vallas Y Andamios
- Tasa aprovechamiento Especial Puestos Vía Pública (Mercadillo semanal)
- Tasa aprovechamiento Especial Dominio Público
- Tasa Aprovechamiento Especial. Cajeros Automáticos Precio Público Ayuda A Domicilio
- Tasa por entradas a Museos, Exposiciones y Espectáculos
- Tasa Complejo Turístico Lago Martiánez
- Concesiones administrativas
- Canon concesión Lago M. Casino Taoro

Considerando la tipología de las actuaciones propuestas en el plan y su grado de concreción al momento de elaboración de este documento, no se puede conocer si son, o no, susceptibles de generar ingresos y en caso afirmativo cual sería una estimación aproximada de estos.

A priori, las actuaciones de infraestructuras y dotaciones a cargo del ayuntamiento incluidas en los subprogramas de Puerto LAB - Laboratorio de Innovación Ciudadana pueden conllevar usos lucrativos como los que se dan en los espacios comerciales y podrían ser generadoras de ingresos por la vía impositiva y del mismo modo lo podrían ser las actuaciones en espacios libres y viario, en caso de incluir espacios del mismo carácter u otros como por ejemplo, reservas de estacionamiento u ocupación lucrativa vías públicas con terrazas.

Por otro lado, en el Plan existen las actuaciones de dotación, de estas se desprenden los deberes de las personas propietarias cuyos suelos se incluyen en estas actuaciones.

En este apartado se calcula la repercusión que tendrían el ejercicio de esos deberes estimando las unidades de aprovechamiento de cada una de las actuaciones de dotación previstas.

Conforme al artículo 54 de la Ley 4/2017 de 13 de julio de suelo de canarias se realiza un primer deber de cálculo según el apéndice 1 a) *“En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.”*

Código identificativo pieza	Área urbana	(14,51 m ² s/100 m ² c)		COEF. RELATIV.	UDAS
		Dot. (m ² s)	Dot. (m ² c)	Dot./Eq.	
AR-CH2-01.03	San Telmo - El Muelle	10,29	15,82	0,96	15,25
AR-CH3-04.07	Núcleo Central	31,32	58,59	0,96	56,46
AR-CH3-20.08	Núcleo Central	5,59	6,33	0,96	6,10
AR-CH3-23.02	Núcleo Central	6,76	14,10	0,96	13,59
manzana CH-4_01	La Ranilla	21,44	42,88	1,00	42,88
AR-I-01.08	El Sitio de Lavaggi	47,27	30,97	0,93	28,95

Tabla 6. Tabla Calculo UDAS

El segundo deber se define en el artículo 54.b) *“En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.”*

Código identificativo pieza	Área urbana	INCREM. EDIF. (m ² c)	INCREM. APROV. (UDAS)	15% incremento - aprovechamiento (UDAS)
AR-CH2-01.03	San Telmo - El Muelle	70,94	68,37	10,25
AR-CH3-04.07	Núcleo Central	215,87	208,03	31,20
AR-CH3-20.08	Núcleo Central	38,52	47,86	7,18
AR-CH3-23.02	Núcleo Central	46,57	44,88	6,73
manzana CH-4_01	La Ranilla	147,77	335,20	50,28
AR-I-01.08	El Sitio de Lavaggi	325,78	304,54	45,68

Tabla 7. Tabla Calculo UDAS

Dada la tipología de las actuaciones de dotación se considera que ambos deberes podrán ser cumplidos mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien

integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

Así tras la valoración de las UDAS se emplea el método residual estático de acuerdo con el artículo 22.2 del RD1492/2011 que establece el cálculo valor de repercusión del suelo con el objetivo de valorar económicamente las UDAS estimadas:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

En donde:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable. Para este estudio se realiza un análisis de la oferta de obra nueva en el Puerto de la Cruz obteniéndose un promedio de 1.968,58€/ m², además se obtiene de la sede electrónica del catastro el valor de referencia para el sector de 1.900€/ m² al ser inferior para el estudio se selecciona el valor del análisis de la obra nueva.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, siendo este según el Centro de información y economía de las construcciones en Canarias de 835.11€/ m² a fecha de marzo del 2023, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Para estos últimos costes se ha estimado un 40% de los costes de ejecución material de la obra.

Código identificativo pieza	Área urbana	(15%) increm. aprovechamiento (UDAS.)	Cesión de dotaciones (UDAS)	Total UDAS	VRS	Valor monetario UDAS
AR-CH2-01.03	San Telmo - El Muelle	10,25	15,25	25,50	236,97	6.043,39 €
AR-CH3-04.07	Núcleo Central	31,20	56,46	87,67		20.774,60 €
AR-CH3-20.08	Núcleo Central	7,18	6,10	13,28		3.147,07 €
AR-CH3-23.02	Núcleo Central	6,73	13,59	20,32		4.814,96 €
manzana CH-4_01	La Ranilla	50,28	42,88	93,16		22.077,59 €
AR-I-01.08	El Sitio de Lavaggi	45,68	28,95	74,63		17.685,24 €

Tabla 8. Tabla Monetización UDAS

3.3. 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.

Con carácter general, en lo que a sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el documento cuenta con las siguientes características:

- Aprovechar el potencial infrautilizado actual del suelo residencial existente en la zona, poniendo en uso suelo de servicio que actualmente no tiene fachada urbanizada e incorporando parte de la superficie al espacio público.
- Mejorar el entorno urbano, incluidos los espacios exteriores e interiores de manzana, e incluso en las edificaciones, y promover nuevos paisajes urbanos en las zonas donde la calidad ambiental actual es muy baja o incluso negativa.
- Dotar al área de un carácter representativo dentro del Conjunto del Puerto de la Cruz, mediante la implantación de usos, actividades y servicios de carácter comunitario, el fomento del sector terciario y la utilización pública de espacios libres, de modo que todas las mejoras que el Planeamiento introduzca en el área no solo sean para uso y disfrute de la población residente actual y futura, sino que puedan suponer un beneficio global para el resto del municipio.
- Sentar las bases de gestión para una actuación coordinada de los distintos sectores en la recuperación del área, orientando las acciones públicas en actuaciones públicas, en actuaciones en espacios libres de uso público y dotacionales y en la gestión y promoción de la construcción de nuevas viviendas que sirvan de ejemplo para actuaciones futuras de carácter privado.
- Favorecer la permanencia de los residentes actuales y aumentar apetencias hacia la zona para una población futura a través de una mejora de la calidad de vida en el área, dotándola de servicios adecuados al tipo de población y propiciando la puesta en el mercado inmobiliario inutilizado.
- Favorecer el pequeño comercio y en particular la industria de tipo artesanal y doméstica potenciando la implantación de Talleres-Escuelas Municipales, en perjuicio de las actividades industriales o de almacenamiento, cuya actividad se propone suprimir en la zona mediante la ocupación de las superficies que resulten necesarias.
- Apoyar el carácter de centralidad y representatividad del área, fomentando locales de reunión, ocio y espectáculos.
- Permitir tan sólo las industrias de tipo artesanal o pequeños talleres domésticos que puedan situarse en locales de planta baja. Se propiciará el carácter público de estas actividades, mediante la implantación de Escuelas-Taller Municipales.
- Suprimir las actividades industriales o de almacenamiento en edificio exclusivo o con situación en la trasera de parcelas o interior de manzanas, ocupando superficies que resulten necesarias para conseguir espacios libres o suelo vacante para usos compatibles.

- Mantener las propuestas de dotaciones de la Revisión del Plan General.
- Aumentar las dotaciones de servicios Sociales, dirigidos fundamentalmente a la tercera edad, amas de casa y población infantil y juvenil, sectores de la población que disponen de mayor cantidad de tiempo libre.
- Aprovechar las plantas bajas de los edificios propuestos de vivienda pública para dotaciones, de manera que sean espacios adaptables, en función de las necesidades vecinales.

En definitiva, nos encontramos ante una ocupación sostenible del suelo, que contempla su rehabilitación y reutilización, potenciando y dinamizando el desarrollo económico del área, evitando dada su conexión con el tejido urbano existente, la segregación y dispersión urbana y posibilitando el mantenimiento de las funciones naturales y los valores ambientales de los espacios, en una correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

4. CONCLUSIONES

Para concluir con este informe se han de conjugar tanto los gastos como los ingresos con el objeto evaluar el impacto en la hacienda local del ayuntamiento.

Este plan se han estimado las distintas fuentes generadoras de gastos en los distintos periodos analizados y, por otra parte, la capacidad de generar ingresos siendo ésta limitada debido a que en el momento elaboración del plan no se han concretado los usos y actividades que pudieran desarrollarse en esos espacios y en relación a las actuaciones de dotación estas están sujetas al momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

Por lo tanto, la capacidad de gasto del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para financiar las actuaciones propuestas en el PEPCH se evalúa considerando los dos escenarios propuestos para el *Capítulo 6* que proponen crecimientos promedio para esta partida en base a la evolución pasada de esta partida en el propio Ayuntamiento del Puerto de la Cruz y el promedio resultante de los crecimientos presentes en los municipios Canarias de entre 20.001 y 50.000 habitantes.

Como resultado, se observa que en ambas hipótesis planteadas el ayuntamiento es capaz de asumir los gastos que plantea este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Puerto de la Cruz. En la siguiente tabla se muestra el monto pendiente de ejecutar del *Capítulo 06* tras comprometer el gasto estimado para la ejecución de las distintas actuaciones de este Plan.

SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES PECH						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
TOTAL GASTOS ANUALES	599.615,34 €	599.615,34 €	1.003.341,74 €	1.003.341,74 €	1.003.341,74 €	1.003.341,74 €
PROY. CAP 6 MUN. CANARIAS	2.062.760,27 €	2.543.792,12 €	3.136.999,70 €	3.868.542,18 €	4.770.679,01 €	5.883.192,45 €
PROY. CAP 6 AYTO. PTO CRUZ	2.174.827,08 €	2.827.701,52 €	3.676.566,26 €	4.780.256,83 €	6.215.270,91 €	8.081.070,50 €
ESTIMACIÓN DE INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPACIDAD ESCENARIO 1	1.463.144,93 €	1.944.176,78 €	2.133.657,96 €	2.865.200,44 €	3.767.337,27 €	4.879.850,71 €
CAPACIDAD ESCENARIO 2	1.575.211,74 €	2.228.086,18 €	2.673.224,52 €	3.776.915,09 €	5.211.929,17 €	7.077.728,76 €
SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES PECH						
	2029	2030	2031	2032	2033	
TOTAL GASTOS ANUALES	70.893,67 €	70.893,67 €	70.893,67 €	70.893,67 €	72.676,16 €	
PROY. CAP 6 MUN. CANARIAS	7.255.141,96 €	8.947.027,54 €	11.033.457,68 €	13.606.439,44 €	16.779.435,74 €	
PROY. CAP 6 AYTO. PTO CRUZ	10.506.975,72 €	13.661.128,02 €	17.762.144,30 €	23.094.269,35 €	30.027.077,12 €	
ESTIMACIÓN DE INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
CAPACIDAD ESCENARIO 1	7.184.248,29 €	8.876.133,87 €	10.962.564,01 €	13.535.545,77 €	16.706.759,58 €	
CAPACIDAD ESCENARIO 2	10.436.082,05 €	13.590.234,35 €	17.691.250,63 €	23.023.375,68 €	29.954.400,96 €	

Tabla 9. Tabla Sostenibilidad actuaciones PEPCH



EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Febrero 2023

