

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE PERIURBANO LA VERA DE IGUESTE



Documento para Aprobación Inicial

Tomo II – ORDENACIÓN

Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DEL PARQUE PERIURBANO LA VERA DE IGUESTE
T.M CANDELARIA

Documento para Aprobación Inicial

Tomo II D – Memoria Económico-Financiera

GESPLAN S.A.

Octubre 2025



EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por un equipo profesional de la Oficina Técnica y Jurídica de la Sociedad Mercantil Pública “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A.” (GESPLAN).

Las personas que han intervenido en el documento son las siguientes:

Jefa de Proyecto

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz

Agora Perdigón Alvarado

Geógrafo

Maximiliano Díaz Díaz

Ingeniero Civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Guzmán Abreu Acosta

Economista

Jesús Oramas Zárate

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández

Como colaboradores externos en los trabajos han participado los siguientes profesionales:

Arqueólogo e Historiador

Javier Soler Segura (Cultania)

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez



ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS	5
2. ESTUDIO ECONÓMICO	6
2.1 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	7
2.1.1 VALORACIÓN SUELO RUSTICO	8
2.1.2 VALORACIÓN CONSTRUCCIONES	12
2.2 MODULOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS	13
2.3 VALORACIÓN DE ACTUACIONES PÚBLICAS	19
2.4 PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES	20
3. ESTUDIO FINANCIERO	22
3.1 APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO ACTUACIONES	22
3.2 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN	24
3.3 CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE INTERVENCIONES	25



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente Informe Económico-Financiero se elabora conforme a lo dispuesto en el Artículo 64 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que establece la obligatoriedad de incorporar a los instrumentos de ordenación un estudio económico que evalúe los costes de ejecución de las obras de urbanización y la implantación de los servicios públicos, diferenciando entre aquellas de carácter público y las de carácter privado.

“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.”

Este documento se integra en el procedimiento de aprobación del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, promovido por el Ayuntamiento de Candelaria, cuyo objeto es ordenar, proteger y poner en valor un entorno de alto interés ambiental, agrícola y paisajístico, situado en el borde norte del núcleo de Igueste, en contacto con la vía del Camino La Candelaria.

El plan persigue la recuperación y restauración de los elementos tradicionales del paisaje rural, la mejora de la accesibilidad y conectividad peatonal, la integración de espacios de estancia y ocio compatibles con la conservación ambiental y la rehabilitación del entorno agrícola tradicional, garantizando al mismo tiempo su aprovechamiento social y educativo mediante usos sostenibles.

El Informe Económico y de Sostenibilidad tiene como finalidad principal valorar el impacto económico derivado de las actuaciones públicas previstas en el ámbito del plan, asegurando su viabilidad técnica, financiera y presupuestaria dentro del marco de gestión del Ayuntamiento de Candelaria.

5

Entre las principales actuaciones contempladas y evaluadas en este documento se incluyen:

- Expropiación y obtención de las parcelas afectadas por el ámbito del Plan Especial.
- Restauración de muros y bancales tradicionales con piedra seca original, orientada a la conservación de la estructura agrícola histórica.
- Acondicionamiento y dotación de servicios del Camino La Candelaria, principal acceso al parque y eje articulador del conjunto.
- Creación y mejora de zonas de uso público, incluyendo áreas ajardinadas, espacios recreativos y edificaciones auxiliares de servicio.
- Eliminación de especies invasoras y limpieza de residuos del ámbito.

Determinadas actuaciones estratégicas no han sido objeto de valoración económica en esta fase, al requerir un mayor nivel de definición técnica y constructiva que deberá desarrollarse en etapas posteriores mediante la redacción de proyectos específicos.

El presente estudio constituye, por tanto, una herramienta esencial para garantizar la coherencia técnica y la viabilidad económica del plan, facilitando la programación escalonada de las intervenciones y la planificación de los recursos financieros municipales, así como la posible captación de financiación supramunicipal procedente del Cabildo Insular de Tenerife, del Gobierno de Canarias o de programas europeos vinculados a la restauración ambiental, la resiliencia territorial y la puesta en valor del paisaje.



2. ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio económico-financiero tiene por objeto evaluar la viabilidad económica del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Este precepto establece la obligatoriedad de incluir un estudio económico-financiero que exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre actuaciones de carácter público y privado.

El documento económico-financiero incorpora la valoración aproximada de diversas actuaciones previstas en el ámbito del Plan Especial, con el fin de evaluar su viabilidad y establecer una base objetiva para la planificación de su ejecución.

En primer lugar, se incluye la valoración de los terrenos y construcciones objeto de expropiación, necesaria para la obtención del suelo destinado a la implantación de los sistemas generales, espacios libres y equipamientos previstos en el ámbito del Plan Especial.

Esta actuación responde al carácter público y dotacional del parque, que requiere garantizar la titularidad municipal de los terrenos a fin de posibilitar la ejecución efectiva de las intervenciones contempladas y asegurar su posterior gestión y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Candelaria.

Asimismo, se ha efectuado una estimación de los costes asociados a las principales actuaciones de acondicionamiento, restauración ambiental y mejora funcional del ámbito, en coherencia con los objetivos del plan orientados a la recuperación del paisaje agrario tradicional, la integración de usos compatibles con la conservación y la puesta en valor del entorno para el disfrute público responsable.

De forma complementaria, el estudio incorpora la valoración del acondicionamiento y dotación de servicios del Camino La Candelaria, vía de conexión directa entre el núcleo urbano de Igueste y el futuro parque.

Aunque esta actuación se localiza fuera del ámbito delimitado por el Plan Especial, su relevancia funcional y estratégica justifica su inclusión en la estimación económica, al tratarse de una infraestructura esencial para garantizar la accesibilidad y continuidad territorial del conjunto, así como para favorecer la integración del parque en la estructura urbana y en la red de espacios públicos municipales.

6



2.1 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Las valoraciones del suelo se efectuarán de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 1957.

El apartado 1 del artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones” del Real Decreto Legislativo 7/2015 dice:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos se, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.”

Según el Art. 21, del RDL 7/2015. Situaciones básicas del suelo, todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado. 7

El artículo 35 “Criterios generales para la valoración de inmuebles”, en sus apartados 1 y 2

“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.”

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto con la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación. Si han quedado incursas fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil...”



Las valoraciones, cuando se aplique la expropiación forzosa, se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, según se indica en el Art. 34 del RDL 7/2015. Ámbito del régimen de valoraciones:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto...”

Según el Art. 35 del RDL 7/2015 los criterios generales para la valoración de inmuebles son los siguientes:

“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.”

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

8

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

2.1.1 VALORACIÓN SUELO RUSTICO

En aplicación de lo establecido en el art. 36.1.a) del RDL 7/2015, el valor del suelo rural se determinará *“[...] mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración”*.

En este caso particular, para la determinación de la renta real de explotación se recurre conforme a lo establecido en el art. 9.1 del RD 1492/2011, a la consideración de *“[...] Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario[...]”*, se adoptará, como renta real, los precios establecidos para los diferentes tipos de cultivos en la comunidad autónoma de Canarias de según el canon de arrendamiento medio publicado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en Canarias para el año 2023



En el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.- Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se toma como tipo de capitalización a que se refiere el apartado 1 del artículo 36 “el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”.

Como se ha mencionado anteriormente, se ha tomado la renta anual para el valor del suelo, siendo para el caso que nos ocupa.

Clase de Cultivo	€/Ha.
Otras superficies para pastos de secano	278,00 €
Cultivos herbáceos de regadío	3.841,00 €

De la capitalización de la renta así obtenida, se toma la tasa de capitalización r1 anteriormente calculada, resultando un valor del suelo de:

$$V_s = \frac{R}{r}$$

donde:

Vs: Valor del suelo (€)

R: Valor de capitalización de la renta de la explotación (€)

r: tasa de capitalización (r1)

9

Canon Arrendamiento	Tipo Capitalización	Valor de Capitalización (€/m²)
278,00 €	3,53%	0,79 €
3.841,00 €	3,53%	10,83 €

Según el artículo 36 apartado a), del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, el valor obtenido puede corregirse al alza en función de factores objetivos de localización.

Según el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se fija la metodología para su cálculo:

“1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_F = V \cdot F \cdot I$$

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3



En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

donde¹:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.”

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.”

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 \cdot 0,1 \cdot (p + t)$$

donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

¹ En el caso que nos ocupa en este documento, los cálculos de los anteriores factores P1 y P2 resultan del empleo de datos publicados por el ISTAC para el año 2022.



El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.”

En el caso analizado, la parcela objeto de valoración se encuentra clasificada como Suelo Rústico de Protección Cultural según el planeamiento vigente. Esta categoría de protección conlleva la exclusión de aprovechamientos agrícolas o edificatorios ordinarios, respondiendo a la necesidad de garantizar la preservación de los valores patrimoniales y culturales expresamente reconocidos por la ordenación territorial.

La normativa urbanística establece que los terrenos adscritos a esta categoría presentan valores culturales y patrimoniales de relevancia, siendo su destino prioritario la conservación y preservación de dichos atributos. En consecuencia, la propia calificación supone un reconocimiento explícito de la singularidad de la parcela, lo que justifica la aplicación del coeficiente de ponderación p, asociado al coeficiente u3, en un valor superior a la unidad.

Atendiendo a lo expuesto, y considerando que la clasificación de Suelo Rústico de Protección Cultural representa uno de los máximos niveles de restricción de usos ordinarios en aras de la protección de valores culturales y patrimoniales, resulta procedente aplicar el valor máximo previsto para el coeficiente de ponderación, en coherencia con la singularidad y el nivel de protección del suelo objeto de valoración.

11

El producto de los tres coeficientes anteriores proporciona el coeficiente general FI:

$$F_l = u1 \cdot u2 \cdot u3$$

donde:

FI: Factor global de localización

u1: factor dependiente de la población

u2: factor dependiente de la distancia a infraestructuras de transporte de interés regional

u3: coeficiente dependiente de la singularidad del valor ambiental y paisajística.

resultando:

Factor dependiente de la población	Factor dependiente de la distancia	Coeficiente dependiente de la singularidad del valor ambiental y paisajística.	Factor global de localización
1,261	1,400	1,300	2,2948

A efectos de corregir el valor del suelo en situación de origen, se adopta el valor calculado FI, por lo que resulta el siguiente Valor Final (VS) del suelo:



VS	Factor global de localización	VF(€/m ²)
0,79 €	2,2948	1,81 €
10,83 €	2,2948	24,95 €

Tras la realización del proceso y metodología de cálculo descrito anteriormente, se detalla a continuación la valoración de cada una de las parcelas afectadas.

Aplicándole el premio de afección a las valoraciones según el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa:

“En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección.”

VF	Premio Afección	Valoración total	Superficie (m ²)	Valoración
1,81 €	0,09 €	1,90 €	70.110,49	133.209,93 €
24,95 €	1,25 €	26,20 €	4.324,00	113.277,99 €
Total valoración				246.487,92 €

2.1.2 VALORACIÓN CONSTRUCCIONES

La información obtenida de las edificaciones se basa en los datos proporcionados por el catastro, y se enfoca en elementos catastrales específicos.

La metodología de cálculo del valor de reemplazamiento se basa en el método de coste, donde se parte del valor de reemplazamiento bruto y se restan la depreciación física y funcional para obtener el valor de reemplazamiento neto o actual.

Con el fin de no caer en métodos de carácter subjetivo, se ha optado por acudir como fuente al módulo base establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con la correspondiente actualización en base al IPC a fecha de septiembre de 2025, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas y fijar un coste. En base a la fuente citada, y una vez corregido mediante coeficientes correctores en función del uso, tipología, superficies y calidades, se obtiene el presupuesto de ejecución material (PEM) correspondiente.

Se emplea el Módulo Básico de Edificación (MBE) para estimar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la edificación.

El MBE es una herramienta utilizada en la valoración de construcciones que representa el costo de ejecución material por metro cuadrado construido en condiciones y circunstancias convencionales de obra. Este módulo es esencial para estimar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación a partir de información básica sobre las características del edificio y su entorno.

La obtención del MBE implica considerar el uso característico de la construcción, y se aplica de la siguiente manera:

- Construcciones Residenciales y otros usos: El MBE se calcula utilizando los últimos datos proporcionados por el Colegio de Arquitectos correspondientes al año 2008, y se actualizan con el Índice de Precios al

12



Consumo (IPC) para septiembre del año 2025, específicamente para la isla de Tenerife, resultando de un valor de 770,73 €/m².

- Construcciones Agrícolas: El MBE para construcciones agrícolas se obtiene de los "Baremos Estándar de Costes Unitarios" publicados por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Soberanía Alimentaria del Gobierno de Canarias.

Una vez obtenido el valor del MBE actualizado, se aplican coeficientes correctores según diversos factores como el uso, la localización, la superficie, la tipología constructiva y la calidad del inmueble. Posteriormente, se incrementa el coste unitario en un 19%, que incluye gastos generales y el beneficio del constructor, para obtener el valor de reemplazamiento bruto del inmueble. Además, se añade también el 10% correspondiente a los gastos de promoción, como los relativos a honorarios de facultativos (Proyecto, ESS, Direcciones y coordinación), licencias, tasas, impuestos, gastos de notaría, registro de la propiedad, y seguros entre otros.

Con carácter general, dada la complejidad en cuanto a la obtención real de información para determinar la depreciación física y funcional del inmueble, y con el fin de garantizar el cálculo, se han adoptado unos valores a los coeficientes correctores relativos al estado de conservación normales y debido a la antigüedad de la misma se ha optado por aplicar el coeficiente de reforma mínima a mitad de la vida de la edificación, 20 años. Según los datos catastrales de construcciones corresponden al año 1980, por lo que se le aplica una antigüedad de 40 años para todos los inmuebles objeto de valoración.

Asimismo, se adoptan con carácter general y de manera homogénea, unos valores a los coeficientes correctores relativos a la complejidad constructiva y calidades como "Normal" y "Estándar" respectivamente.

Finalmente, aplicando la depreciación física y funcional al valor de reemplazamiento bruto se obtiene el valor de reemplazamiento neto del inmueble a valorar.

13

Edificación	Vf (m ² /€)	Premio (m ² /€)	Total (m ² /€)	Superficie	Valor total
Deposito	6,91 €	0,35 €	7,26 €	276	2.002,52 €
Almacén	98,48 €	4,92 €	103,40 €	9	930,64 €
Vivienda	1.214,85 €	60,74 €	1.275,59 €	50	63.779,42 €
Total valoración					66.712,58 €

2.2 MODULOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

En este apartado se desarrollan los módulos del coste de ejecución de las actuaciones previstas en el plan se estima mediante la aplicación de módulos de valoración de referencia, dado que no se dispone de información pormenorizada de cada intervención para poder realizar un estudio económico pormenorizado. Esta metodología permite establecer valores representativos, objetivos y contrastados, garantizando la coherencia técnica de la estimación.

A continuación, se detallan los módulos aplicados y los cálculos correspondientes a cada actuación, conforme a precios unitarios obtenidos de generadores y bases oficiales de reconocido uso en el ámbito canario.



RESTAURACIÓN DE LOS MUROS Y BANCALES CON PIEDRA ORIGINAL

Para la valoración de las actuaciones destinadas a la restauración de los muros y bancales con piedra original, se ha optado por la aplicación de un módulo de referencia de obra nueva ante la falta de información específica de precios de restauración y la heterogeneidad del estado de conservación de los 2.845 metros lineales objeto de estudio.

Con el fin de establecer una estimación prudente y homogénea, se plantea el supuesto de que el 50 % de los tramos requieren una restauración integral, lo que justifica la utilización del precio unitario de ejecución de obra nueva de muros de mampostería de piedra seca, obtenido a partir del generador de precios de CYPE, con un coste directo de 219,80 €/m³.

Adicionalmente, para la determinación del volumen de cálculo se ha considerado que los muros y bancales presentan unas dimensiones medias de 2,00 metros de altura y 0,50 metros de espesor, valores que permiten definir una unidad de medida representativa de la tipología constructiva predominante en el ámbito objeto de actuación.

De este modo, la aplicación del módulo de valoración seleccionado queda debidamente justificada, asegurando un cálculo objetivo, razonado y ajustado a la naturaleza de la intervención, sin sobrestimar el coste respecto a la ejecución de obra nueva ni infravalorar las exigencias técnicas propias de una restauración integral.

Actuación	Coste
Restauración de los muros y bancales con piedra original	219,80 €

14

LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y SERVICIOS DEL CAMINO LA CANDELARIA

La actuación prevista en el plan contempla las obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria, vía que, aun situándose fuera del ámbito de intervención, constituye un servicio esencial al configurarse como único acceso de conexión al Parque de La Vera de Igueste y del plan presentado para la realización del Parque Periurbano de Pasacola.

Con el objeto de disponer de un módulo estimado de coste, se ha considerado como solución técnica un camino de tierra estabilizado, ejecutado mediante el aporte de una capa superficial de 15 cm de espesor, compactada y constituida por una mezcla de arena. El precio de referencia adoptado para esta partida corresponde al generador de precios de CYPE, con un coste unitario de 24,90 €/m².

De forma complementaria, para valorar el conjunto de servicios vinculados a la infraestructura viaria (mobiliario urbano y jardinería, red de saneamiento y pluviales, red de abastecimiento y riego, red de baja tensión y media tensión, y gestión de residuos), se han utilizado los capítulos específicos obtenidos del CIEC (Base de Datos de la Construcción de Canarias).

El cálculo de estos elementos se ha realizado a partir de los precios incluidos en las distintas anualidades del CIEC, los cuales se fundamentan en un estudio riguroso de los precios de mercado de materiales, rendimientos de maquinaria y costes de mano de obra en el archipiélago canario.

De este modo, la aplicación combinada de los módulos de valoración del CYPE y del CIEC garantiza una estimación objetiva, fundamentada y representativa de las condiciones técnicas y económicas que caracterizan la ejecución de la actuación prevista.



Actuación	Coste
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria	96,90 €

ZONA DE APARCAMIENTO

Para la actuación de creación de una zona de aparcamientos, según la actuación definida como el acondicionamiento del ámbito y adaptación topográfica para la creación de zona de aparcamientos con pavimento de tierra apisonada, se ha optado por emplear un módulo de referencia del generador de precios CYPE, al no existir precios específicos para este tipo de intervenciones en bases oficiales. La solución adoptada corresponde a la estabilización de caminos y senderos, mediante el aporte de una capa superficial de 15 cm de espesor, compactada y constituida por mezcla de arena, con un coste unitario de 24,90 €/m².

De forma complementaria, y a fin de contemplar el conjunto de elementos asociados a la actuación, se han incorporado los capítulos específicos del CIEC (Base de Datos de la Construcción de Canarias) relativos a los movimientos de tierra destinados para acondicionar el terreno, así como la incorporación de red eléctrica y otros costes vinculados a la construcción del aparcamiento.

El cálculo de estos elementos se fundamenta en los precios anuales publicados por el CIEC, elaborados a partir de un estudio detallado de los costes reales de mercado de materiales, rendimientos de maquinaria y mano de obra en el ámbito del archipiélago canario.

De este modo, la utilización combinada de los módulos de CYPE y CIEC garantiza una estimación objetiva, rigurosa y representativa de las condiciones técnicas y económicas de la intervención, ajustada tanto a las características del territorio como a los estándares de referencia en la valoración de obras de esta naturaleza.

15

Actuación	Coste
Zona de aparcamientos	98,90 €

ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.

Para las actuaciones vinculadas al acondicionamiento del terreno para la creación de las diferentes zonas para los diferentes usos planteados en las actuaciones se emplea el módulo de costes de urbanización, concretamente la partida destinada a movimientos de tierra y preparación del terreno para la ejecución posterior de las actuaciones de urbanización publicados por el CIEC.

Actuación	Coste
Acondicionamientos del terreno	30,00 €

DEMOLICIÓN INFRAESTRUCTURAS

Dentro de las parcelas incluidas en el ámbito objeto de expropiación se identifican diversas edificaciones e infraestructuras que requieren su demolición previa a la ejecución de las actuaciones de acondicionamiento y ordenación del parque. En concreto, se localizan una vivienda unifamiliar, un almacén agrícola y un depósito o estanque de uso agrario.

Para la estimación del coste de demolición de estos elementos se ha empleado la herramienta de cálculo de CYPE Ingenieros, tomando como referencia los módulos de ejecución por contrata



correspondientes a demolición completa, elemento a elemento, mediante medios manuales y mecánicos combinados, en edificaciones aisladas de una planta sobre rasante, con una altura edificada de 4,00 m en el caso de la vivienda y el almacén, y una altura de 5,00 m para el depósito agrario.

La aplicación de este método permite obtener un valor unitario por unidad de edificio a demoler, que integra los rendimientos de mano de obra, maquinaria, conforme a la práctica habitual en presupuestación de obras públicas y a los precios de referencia del sector.

En consecuencia, se establecen los siguientes módulos de demolición por tipo de infraestructura, derivados de los valores unitarios calculados con la aplicación CYPE:

Edificación	Coste
Vivienda	8.474,00 €
Almacén	887,00 €
Deposito	25.525,00 €

ZONAS AJARDINADAS

Para estimar de forma práctica y homogénea los costes de construcción de las zonas ajardinadas del Plan Especial de La Vera de Igueste, se ha adoptado el módulo de urbanización de zonas verdes con actuación singular e instalaciones de alumbrado público, fijado en 54 €/m², conforme a los estándares del módulo publicado por el Instituto Valenciano de la edificación.

Este módulo es un instrumento ampliamente reconocido para cuantificar, a partir de datos básicos de entrada, el coste aproximado de ejecución de actuaciones urbanas habituales, integrando las dotaciones mínimas necesarias y asegurando niveles adecuados de calidad en acabados. La tipología de módulo singular contempla intervenciones con exigencias superiores a las estrictamente ordinarias, lo que resulta adecuado para el carácter de las zonas verdes planificadas en el Parque Periurbano, donde se prevé una actuación más cuidada en paisaje, integración ambiental y prestaciones lumínicas.

En su contenido técnico, el módulo de urbanización para zonas verdes incluye las siguientes partidas habituales:

Movimiento de tierras, pavimentaciones y firme (cuando correspondan)

Tuberías y redes de riego / abastecimiento de agua

Alumbrado público y acometidas eléctricas

Jardinería, mobiliario urbano y dotaciones vegetales

Al elegir esta referencia (54 €/m²), se pretende aportar una estimación fiable, homogénea y coherente con estándares reconocidos, que facilite la valoración de las actuaciones verdes previstas en el ámbito del plan sin recurrir a estimaciones arbitrarias. Asimismo, esta modalidad permite una escala adecuada para integrar estas zonas dentro de la estructura financiera del proyecto, asegurando que el coste unitario esté alineado con módulos profesionales de referencia.

Actuación	Coste
Acondicionamientos del terreno	54,00 €



ELIMINACIÓN DE ESPECIES INVASORAS

Para la actuación de eliminación de especies invasoras, se ha considerado como caso de referencia la *Opuntia* sp., identificada como la especie predominante en el ámbito objeto de intervención. Con el fin de obtener un valor representativo y ajustado al mercado, se han empleado las tarifas publicadas por GESPLAN, entidad pública de referencia en Canarias en la gestión y mantenimiento del medio natural.

De acuerdo con dichas tarifas, para la estimación del módulo de valoración se adopta el supuesto de eliminación de rodales de *Opuntia* sp. de menos de 1 metro de altura, en pendientes inferiores al 40 %, con cobertura de copas inferior al 50 % ($FCC < 50 \%$) y en terrenos pedregosos y/o con afloramientos rocosos. La operación incluye, además, el transporte del material vegetal al punto de acopio para su posterior traslado a vertedero, considerando una distancia media de 30 a 50 metros.

De este modo, la aplicación de las tarifas de GESPLAN permite garantizar una estimación objetiva y contrastada, basada en parámetros técnicos específicos y ajustada a las condiciones ambientales del territorio, lo que justifica plenamente el uso del módulo seleccionado en la valoración de esta actuación.

Actuación	Coste
Eliminación de especies invasoras	3,77 €

LIMPIEZA DE RESIDUOS

Para la actuación de limpieza de la parcela, y dado el carácter general de la intervención, se ha tomado como referencia el módulo de costes establecido en las tarifas publicadas por GESPLAN, entidad pública canaria especializada en la gestión del medio natural y en actuaciones de restauración ambiental.

La estimación se basa en un módulo genérico aplicable a la totalidad de la superficie afectada por la actuación, en atención a las condiciones actuales del terreno y a la baja densidad vegetal existente.

- Las tareas previstas incluyen:
- Rastrillado manual del firme,
- Retirada de restos vegetales hacia zonas de menor visibilidad y riesgo (con posibilidad de trituración o realización de quemas controladas si las autorizaciones lo permiten),
- Perfilado puntual del terreno y
- Desbroces menores localizados.

Esta actuación responde a criterios de mínimo impacto ambiental, dado que no se prevé un uso intensivo de maquinaria pesada y el tratamiento de la biomasa se ajustará a las normas de prevención de incendios y buenas prácticas forestales.

Actuación	Coste
Limpieza de residuos	3,94 €

PEQUEÑAS INFRAESTRUCTURAS

Dentro de las zonas B y C del ámbito del Parque Periurbano de La Vera de Igueste se prevé la incorporación de pequeñas edificaciones destinadas a prestar distintos servicios de apoyo al parque, tales como almacenamiento, mantenimiento, información o asistencia a los usuarios.

No obstante, dada la falta de definición funcional y constructiva de estas edificaciones en la presente fase del Plan Especial, al no especificarse número de edificaciones, los tipos de servicios a implantar, su



dotación interior ni sus requerimientos técnicos, no resulta posible efectuar una valoración económica precisa ajustada a su uso final.

A efectos de estimación orientativa dentro del presente estudio, se ha optado por asumir un criterio de valoración equivalente al de edificaciones tipo almacén, empleando como referencia el coste por metro cuadrado construido establecido en los “Baremos Estándar de Costes Unitarios” publicados por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Soberanía Alimentaria del Gobierno de Canarias.

Este valor se considera una aproximación razonable al coste de ejecución material de una edificación de carácter sencillo y funcional, representativa de construcciones de apoyo dentro de un entorno rural o periurbano.

Debe señalarse que dicha valoración no contempla las posibles adaptaciones derivadas del uso específico que finalmente se asigne a cada instalación, por lo que el coste real podría incrementarse en función de las exigencias técnicas o dotacionales del servicio (por ejemplo, instalaciones sanitarias, climatización, energía fotovoltaica o equipamiento de atención al público).

En consecuencia, la cuantificación obtenida tiene carácter provisional y orientativo, debiendo revisarse en fases posteriores del desarrollo del plan, una vez se disponga de los proyectos técnicos detallados que definan las características constructivas y funcionales de estas edificaciones.

Construcción	€/m2
Construcción almacenes	757,57 €

OTRAS ACTUACIONES

18

Determinadas actuaciones contempladas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste no han sido objeto de valoración económica en la presente fase de redacción del informe. Su estimación resulta inviable en este momento debido al carácter conceptual y estratégico con el que se formulan en la Memoria de Ordenación, así como a la ausencia de un desarrollo técnico suficiente que permita establecer parámetros constructivos, materiales o de medición precisos.

Estas intervenciones poseen un alto grado de especificidad funcional y paisajística, vinculadas a objetivos de restauración ambiental, educación y ocio al aire libre, cuya concreción exige la elaboración de proyectos técnicos específicos o documentos complementarios de desarrollo, en los que se definan su diseño, dimensiones, materiales y condiciones de ejecución.

Por tanto, y con el fin de mantener la coherencia técnica y la fiabilidad del estudio económico-financiero, se ha optado por no incluir en esta fase una valoración económica de las siguientes actuaciones previstas en el ámbito del parque:

- Implantación de cultivos tradicionales o huertos educativos
- Incorporación de zonas de estancia y descanso, picnic, juego infantil, deportivo, con mobiliario urbano.

Una vez se disponga de los proyectos técnicos o anteproyectos correspondientes, o bien de un mayor grado de definición constructiva y funcional de dichas actuaciones, podrán ser objeto de valoración económica detallada, incorporándose al presupuesto global y a los mecanismos de financiación y gestión previstos en fases posteriores del desarrollo del Plan Especial.



2.3 VALORACIÓN DE ACTUACIONES PÚBLICAS

El presente apartado tiene por objeto estimar, con carácter orientativo, el coste económico de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, en el municipio de Candelaria. Esta valoración constituye un elemento esencial para la verificación de la viabilidad técnica y financiera del plan, en tanto permite dimensionar el esfuerzo inversor requerido para su ejecución progresiva.

La estimación se ha realizado mediante la aplicación de módulos de coste unitario por tipo de actuación, diferenciando las intervenciones según su naturaleza (restauración, acondicionamiento, edificación, limpieza o mejora de accesos). Se trata, por tanto, de una valoración preliminar, ajustada a los niveles de definición actuales del plan, y que podrá ser revisada y actualizada en fases posteriores de desarrollo, especialmente en la redacción de los proyectos técnicos de ejecución.

Se incluyen en este análisis aquellas actuaciones de iniciativa pública que implican un compromiso directo de inversión o mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Candelaria, vinculadas a la puesta en valor ambiental, paisajística y funcional del ámbito, tales como la restauración de banales tradicionales, la adecuación de aparcamientos y zonas de uso público, la mejora del Camino La Candelaria y las labores de limpieza y control de especies invasoras.

La valoración se ha efectuado considerando los costes unitarios medios actualizados procedentes de bases de precios oficiales (Gobierno de Canarias y herramientas CYPE 2024) y de los Baremos Estándar de Costes Unitarios de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Soberanía Alimentaria, recogidas en el apartado anterior.

El presupuesto total estimado asciende a 2.206.364,73 euros, distribuido según el siguiente detalle:

Actuación	Superficie	Coste	Valor
Restauración de los muros y banales con piedra original	5.700 m ²	219,80 €	626.430,00 €
Pequeñas edificaciones de servicios y almacenamiento (6 edif. De 10m ²)	60 m ²	757,57 €	45.454,36 €
Demolición varias edificaciones	4 unidades	-	34.886,00 €
Acondicionamiento del ámbito y adaptación topográfica para la creación de zona de aparcamientos	3.524,42 m ²	98,90 €	348.565,14 €
Zonas ajardinadas	5.162,72 m ²	54,00 €	278.786,61 €
Acondicionamiento del terreno para la creación de las zonas de uso.	8.563,22 m ²	30,00 €	256.896,60 €
Eliminación de especies invasoras	30.544,49 m ²	3,77 €	115.152,73 €
Limpieza de residuos	30.544,49 m ²	3,94 €	120.345,29 €
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria	3.920,00 m ²	96,90 €	379.848,00 €
Total			2.206.364,73 €

Previamente a la ejecución material de las actuaciones previstas en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, resulta necesaria la expropiación y obtención de las parcelas afectadas, con el fin de garantizar la disponibilidad plena del suelo para la implantación de los diferentes usos y actuaciones públicas contempladas.

19



De acuerdo con la estimación económica realizada en la presente fase del plan, y conforme al estudio de las superficies y valores de referencia aplicables, el coste total de la expropiación de los terrenos y construcciones afectados se cifra en trescientos trece mil ciento sesenta y ocho euros con siete céntimos (313.168,07 €).

Esta valoración tiene carácter orientativo, al estar sujeta a los ajustes que puedan derivarse de la redacción del Proyecto de Expropiación y de la tasación individualizada de los bienes y derechos afectados, conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente

Actuación	Valor
Total Actuaciones	2.206.364,73 €
Expropiación	313.168,07 €
Total	2.519.532,80 €

2.4 PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES

La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste se ha estructurado conforme a una planificación temporal a cinco años, diseñada con el propósito de garantizar la viabilidad técnica, económica y administrativa del conjunto de intervenciones.

Esta programación escalonada permite una implantación progresiva y ordenada de las obras, facilitando la coordinación entre fases, la compatibilidad con los recursos presupuestarios del Ayuntamiento de Candelaria y la correcta secuenciación de los trabajos en función de su complejidad técnica y su prioridad funcional.

La propuesta contempla tanto actuaciones dentro del ámbito del Plan Especial como intervenciones complementarias fuera de él, entre las que destaca la mejora del Camino La Candelaria, considerada una infraestructura esencial de acceso y conexión del parque con la trama urbana y la red de senderos insulares.

El desarrollo temporal se organiza conforme a una lógica de progresiva consolidación del ámbito, iniciando en el primer año con la redacción del Proyecto de Expropiación y la obtención del suelo, junto con las primeras acciones de limpieza ambiental y demolición de estructuras. Posteriormente, durante los años segundo y tercero, se acometen las principales obras de acondicionamiento, restauración de bancales, creación de aparcamientos y zonas ajardinadas, así como la rehabilitación ambiental. Finalmente, en los años cuarto y quinto, se completan las zonas recreativas, edificaciones auxiliares de servicio y equipamientos de estancia y uso público, asegurando la funcionalidad integral del parque.

Debe señalarse que esta planificación tiene carácter orientativo, por lo que podrá ser objeto de ajustes o revisiones en función de la evolución del planeamiento, la disponibilidad presupuestaria, la obtención de financiación externa o la concurrencia de factores ambientales o administrativos que condicionen su ejecución.

A continuación, se presenta la tabla resumen con la distribución temporal y la estimación presupuestaria anual de las principales actuaciones públicas contempladas en el Plan Especial:

20



ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PP DE VERA DE IGUESTE					
ACTUACIONES DENTRO DEL ÁMBITO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Redacción del Proyecto de Expropiación y obtención de las parcelas afectadas	313.168,07 €				
Demolición varias edificaciones destinadas tanto a vivienda como a almacenamiento	34.886,00 €				
Zona A – Bancales Tradicionales					
Restauración de los muros y bancales con piedra original, sin trabajar ni carear con sistema de piedra seca			208.810,00 €	208.810,00 €	208.810,00 €
Pequeñas edificaciones de servicios y almacenamiento				30.302,91 €	
Zona B – Área de aparcamiento					
Acondicionamiento del ámbito y adaptación topográfica para la creación de zona de aparcamientos		174.282,57 €	174.282,57 €		
25 % del ámbito destinado a zonas ajardinadas				47.579,67 €	
Zona C – Área Recreativa					
50% del ámbito destinado a zonas ajardinadas				115.603,47 €	115.603,47 €
Acondicionamiento del terreno para la creación de las zonas de uso.		128.448,30 €	128.448,30 €		
Zona D – Rehabilitación Ambiental					
Limpieza de residuos		120.345,29 €			
Eliminación de especies invasoras				115.152,73 €	
ACTUACIONES FUERA DEL ÁMBITO					
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria		189.924,00 €	189.924,00 €		
Total Anual	348.054,07 €	613.000,16 €	701.464,87 €	517.448,77 €	339.564,92 €



3. ESTUDIO FINANCIERO

El presente Estudio Financiero tiene por finalidad analizar la viabilidad económica y presupuestaria del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, en el término municipal de Candelaria, evaluando las fuentes de financiación disponibles y asegurando que las actuaciones públicas previstas resulten asumibles dentro del marco financiero municipal.

Este análisis constituye un requisito esencial del procedimiento de tramitación, conforme a lo establecido en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. En concreto, su artículo 64 establece la obligación de incorporar un estudio económico-financiero en aquellos instrumentos que contemplen la ejecución de dotaciones, equipamientos o infraestructuras públicas, de forma que se acredite la viabilidad material y presupuestaria de su desarrollo.

Asimismo, este estudio se apoya en los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en lo relativo a la gestión económica de las actuaciones urbanísticas, y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en lo referente a la financiación de la ejecución del planeamiento.

En este contexto, el estudio financiero considera como principales fuentes de financiación los recursos propios del Ayuntamiento de Candelaria, la posible concurrencia de subvenciones o aportaciones supramunicipales y otras fórmulas disponibles, evaluando su capacidad para asumir los costes derivados de las actuaciones proyectadas, tanto en su fase de ejecución como en su mantenimiento a medio y largo plazo.

3.1 APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO ACTUACIONES

22

La planificación económica del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste no se limita a la valoración de los costes de ejecución inicial de las actuaciones, sino que incorpora también el análisis de los costes recurrentes asociados al mantenimiento y conservación de las infraestructuras, espacios y servicios implantados.

Estos gastos operativos son determinantes para garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica del plan a medio y largo plazo, así como para asegurar la funcionalidad continuada y la adecuada preservación ambiental y paisajística del parque una vez ejecutado.

La incorporación de este análisis responde a lo dispuesto en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), que exige que los instrumentos de ordenación incluyan un estudio económico-financiero con identificación de las actuaciones públicas, sus costes y fuentes de financiación. Aunque la norma no menciona expresamente los costes de mantenimiento, estos se consideran parte inherente a la gestión de los servicios públicos y dotaciones implantadas, conforme al principio de sostenibilidad presupuestaria recogido en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

En consecuencia, se presenta a continuación una estimación orientativa de los costes anuales de mantenimiento derivados de las principales actuaciones del Plan Especial, con el fin de anticipar el esfuerzo económico que deberá asumir el Ayuntamiento de Candelaria en las fases de explotación y gestión del parque. Esta estimación constituye una herramienta preventiva de planificación presupuestaria y de control de sostenibilidad económica.



La valoración se ha efectuado tomando como base los módulos de mantenimiento decenal publicados por CYPE, herramienta técnica de referencia en el ámbito de la edificación y urbanismo, aplicando su equivalencia a valores anuales para las tipologías de obra ejecutada. Asimismo, para el mantenimiento ordinario de las superficies naturales y ajardinadas, se ha incorporado la tarifa de GESPLAN correspondiente al rastrillado manual del firme, por considerarse representativa de las tareas de limpieza, desbroce y adecuación superficial que deberán realizarse periódicamente.

Los módulos de costes de mantenimiento anual aplicados al ámbito del Parque Periurbano de La Vera de Igueste son los siguientes:

Mantenimiento Anual	
Bancales y muros	1,54 €
Caminos y Zonas Acondicionadas para usos	0,05 €
Rastrillado Manual	3,94 €

Estos valores se consideran técnicamente coherentes con los estándares de mantenimiento de zonas verdes en Canarias. En particular, el coste de 3,94 €/m² aplicado al mantenimiento y limpieza se encuentra en línea con los precios reales de gestión municipal, como evidencia el contrato de mantenimiento de zonas verdes y arbolado del municipio de Granadilla de Abona (expediente 13951K/2022), cuyo coste de referencia asciende a 3,23 €/m² e incluye tareas de poda, riego, limpieza, reposición de arbolado, control de plagas y renovación de especies ornamentales.

Por tanto, los valores adoptados para el Parque de La Vera de Igueste reflejan una estimación prudente y realista del esfuerzo económico de conservación, ajustada a las condiciones de gestión del Ayuntamiento de Candelaria y al carácter periurbano, naturalizado y de bajo impacto del ámbito de actuación.

Debe destacarse que estos costes presentan carácter orientativo, pudiendo variar en función del modelo de gestión que adopte el Ayuntamiento, la intensidad de uso público del parque, la frecuencia de las labores de limpieza y reposición vegetal y los recursos técnicos o humanos disponibles. Asimismo, no se incluyen en esta fase los costes de mantenimiento asociados a aquellas actuaciones de carácter estratégico o pendientes de desarrollo técnico, como edificaciones específicas de servicio, elementos singulares de mobiliario urbano o los huertos planteados.

Por tanto, la presente tabla se realiza una estimación según el coste de mantenimiento:

Mantenimiento			
Infraestructuras	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Bancales	5.700 ml	1,54 €	8.772,30 €
Caminos y Zonas Acondicionadas para usos			
Camino La Candelaria	3.920,00 m ²	0,05 €	196,00 €
Zona B – Área de aparcamiento	3.524,42 m ²		176,22 €
Zona C – Área Recreativa	8.563,22 m ²		428,16 €
Limpieza dentro del Ámbito	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Zona A – Bancales Tradicionales	31.802,34 m ²	3,94 €	125.301,22 €
Zona B – Área de aparcamiento	3.524,42 m ²		64.414,67 €

Zona C – Área Recreativa	8.563,22 m ²	33.739,09 €
Zona D – Rehabilitación Ambiental	30.544,49 m ²	120.345,29 €
Total Mantenimiento		353.372,95 €

Dadas las condiciones técnicas y en el supuesto planteado para la estimación del mantenimiento base del plan se estima un coste medio anual de 353.372,95 €

3.2 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN

La financiación de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste dependerá principalmente de los recursos municipales del Ayuntamiento de Candelaria, dado que, a la fecha de redacción del presente documento, no se dispone de confirmación sobre líneas de financiación externa específicas para la ejecución de las intervenciones programadas.

En este contexto, el Ayuntamiento asumirá con cargo a su presupuesto municipal la ejecución inicial de las actuaciones previstas, priorizando una gestión eficiente de los recursos públicos para garantizar su viabilidad dentro del marco normativo de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera según la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

No obstante, y dada la naturaleza ambiental y patrimonial de muchas de las intervenciones contempladas, este plan presenta un alto potencial para captar fondos externos de financiación autonómica, estatal y europea. En particular, podrán evaluarse y activarse las siguientes líneas de apoyo:

Ámbito europeo

- Programa LIFE (Nature and Biodiversity y Climate Action): para proyectos de restauración de ecosistemas, mejora de conectividad ecológica y soluciones basadas en la naturaleza.
- Programa Interreg MAC Verde: cooperación territorial en la región macaronésica para restauración ambiental, gestión climática y modelos de desarrollo sostenible.

Ámbito estatal

- Convocatorias de la Fundación Biodiversidad: subvenciones para restauración de ecosistemas, creación de corredores ecológicos y naturalización de espacios periurbanos.
- Fondos FEDER (Bioeconomía y Transición Ecológica): apoyo a proyectos de restauración del capital natural y actuaciones territoriales sostenibles.

Ámbito regional y local

- Programas del Gobierno de Canarias y Cabildo Insular: ayudas específicas para restauración ambiental, infraestructuras verdes y mejora de la biodiversidad.
- Oficinas Verdes: plataforma para la centralización de subvenciones y ayudas vinculadas a sostenibilidad, transición ecológica y restauración ambiental.

La captación de estas fuentes de financiación complementarias permitirá aliviar la carga económica municipal, optimizar los recursos disponibles y reforzar el impacto de las actuaciones previstas en el Plan Especial.



En tanto se materialicen posibles subvenciones o ayudas, el Ayuntamiento de Candelaria garantizará la ejecución progresiva del proyecto con recursos propios, ajustándose a su planificación económica y presupuestaria y priorizando aquellas actuaciones de mayor urgencia e impacto social y ambiental.

3.3 CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE INTERVENCIONES

La ejecución de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste se ha estructurado conforme a una programación temporal progresiva, diseñada con el objetivo de coordinar las diferentes intervenciones en el tiempo, optimizar los recursos municipales disponibles y garantizar la viabilidad técnica, económica y administrativa del conjunto del plan.

La planificación contempla un horizonte de ejecución de cinco años, establecido en función de la naturaleza y complejidad técnica de cada actuación, así como de la capacidad operativa y presupuestaria del Ayuntamiento de Candelaria, administración responsable de su desarrollo.

Todas las actuaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial son de competencia y ejecución municipal, y su financiación se prevé con cargo a los presupuestos propios del Ayuntamiento de Candelaria, distribuidos conforme a la disponibilidad anual de recursos. No obstante, se deja abierta la posibilidad de incorporar en fases posteriores financiación complementaria de origen supramunicipal, procedente del Cabildo Insular de Tenerife, el Gobierno de Canarias o programas de cofinanciación europea en materia de restauración ambiental, sostenibilidad o turismo activo, que podrían contribuir a reducir la carga financiera local.

La planificación por fases se organiza atendiendo a un criterio de progresividad y prioridad funcional, comenzando por las actuaciones previas de obtención del suelo, demolición de estructuras y limpieza ambiental, continuando con las de acondicionamiento topográfico, restauración de bancales y creación de zonas de uso, y finalizando con la implantación de zonas ajardinadas, edificaciones auxiliares y servicios públicos.

El cuadro resumen siguiente presenta las principales actuaciones previstas, su periodo estimado de ejecución, el organismo responsable y la fuente de financiación asignada:

Actuación	Periodo	Responsable	Valor	Fuente financiación
Expropiación y obtención de las parcelas del ámbito del PEPP de La Vera de Igueste.	Año 1	Ayuntamiento de Candelaria	313.168,07 €	Presupuestos Municipales
Demolición varias edificaciones destinadas tanto a vivienda como a almacenamiento	Año 1	Ayuntamiento de Candelaria	34.886,00 €	Presupuestos Municipales
Limpieza de residuos	Año 2	Ayuntamiento de Candelaria	120.345,29 €	Presupuestos Municipales
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria	Año 2 - Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	379.848,00 €	Presupuestos Municipales
Acondicionamiento del terreno para la creación de las zonas de uso.	Año 2 - Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	256.896,60 €	Presupuestos Municipales
Acondicionamiento del ámbito y adaptación topográfica para	Año 2 - Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	348.565,14 €	Presupuestos Municipales



Actuación	Periodo	Responsable	Valor	Fuente financiación
la creación de zona de aparcamientos con pavimento de tierra apisonada				
Restauración de los muros y bancales con piedra original, sin trabajar ni carear con sistema de piedra seca	Año 3- Año 4 - Año 5	Ayuntamiento de Candelaria	626.430,00 €	Presupuestos Municipales
Eliminación de especies invasoras	Año 4	Ayuntamiento de Candelaria	115.152,73 €	Presupuestos Municipales
Zona B: 25 % del ámbito destinado a zonas ajardinadas	Año 4	Ayuntamiento de Candelaria	47.579,67 €	Presupuestos Municipales
Pequeñas edificaciones de servicios y almacenamiento	Año 4	Ayuntamiento de Candelaria	30.302,91 €	Presupuestos Municipales
Zona C: 50% del ámbito destinado a zonas ajardinadas	Año 4 - Año 5	Ayuntamiento de Candelaria	231.206,94 €	Presupuestos Municipales
Pequeñas edificaciones de servicios y aseos públicos	Año 5	Ayuntamiento de Candelaria	15.151,45 €	Presupuestos Municipales





GESPLAN S.A.
Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE PERIURBANO LA VERA DE IGUESTE



Documento para Aprobación Inicial

Tomo II - ORDENACIÓN

Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DEL PARQUE PERIURBANO LA VERA DE IGUESTE
T.M CANDELARIA

Documento para Aprobación Inicial

Tomo II D – Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Financiera

GESPLAN S.A.

Octubre 2025



EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por un equipo profesional de la Oficina Técnica y Jurídica de la Sociedad Mercantil Pública “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A.” (GESPLAN).

Las personas que han intervenido en el documento son las siguientes:

Jefa de Proyecto

Raquel Guanche García

Arquitectos

Iván Fariña Díaz

Agora Perdigón Alvarado

Geógrafo

Maximiliano Díaz Díaz

Ingeniero Civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Guzmán Abreu Acosta

Economista

Jesús Oramas Zárate

Delineante

Yolanda Cabrera Hernández

Como colaboradores externos en los trabajos han participado los siguientes profesionales:

Arqueólogo e Historiador

Javier Soler Segura (Cultania)

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. MARCO NORMATIVO APLICABLE	6
3. METODOLOGÍA	7
4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	8
4.1 PRINCIPALES RATIOS CONTABLES Y FINANCIEROS	8
5. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL (PRESUPUESTO ACTUAL)	12
6. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.	17
7. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES	18
8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	20
9. ANÁLISIS DE RESULTADOS	24

4



1. INTRODUCCIÓN

La presente Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Financiera se elabora como parte integrante del procedimiento de aprobación del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, promovido por el Ayuntamiento de Candelaria, conforme a lo dispuesto en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y en el marco de los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y eficiencia en el uso de los recursos públicos establecidos por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril.

El objetivo principal de este documento es evaluar la capacidad económica y presupuestaria del Ayuntamiento de Candelaria para asumir los compromisos derivados de la ejecución y mantenimiento de las actuaciones contempladas en el Plan Especial, asegurando que su desarrollo no compromete la estabilidad financiera municipal ni genera situaciones de déficit estructural o desequilibrio presupuestario a medio y largo plazo.

El Plan Especial de La Vera de Igueste tiene como finalidad ordenar, proteger y poner en valor un entorno periurbano de alto interés ambiental, agrícola y paisajístico, favoreciendo la recuperación del paisaje agrario tradicional, la rehabilitación de bancales y muros de piedra seca, la mejora de la accesibilidad peatonal y la creación de espacios públicos compatibles con la conservación ambiental y el uso social del territorio.

En este contexto, la memoria económica y financiera analiza las inversiones necesarias para la ejecución de las obras previstas, así como los costes asociados al mantenimiento y gestión del parque, valorando su impacto sobre los recursos municipales y su integración en la planificación presupuestaria plurianual.

El estudio incorpora el análisis de los principales indicadores contables y financieros del Ayuntamiento, con especial atención al ahorro neto legal, al remanente de tesorería ajustado y a otras ratios de liquidez y solvencia, que permiten estimar la capacidad real de la entidad para financiar las actuaciones públicas previstas. Asimismo, se elaboran proyecciones comparadas entre el ahorro neto legal medio y los costes anuales de ejecución y mantenimiento, lo que facilita una valoración precisa del grado de sostenibilidad del plan dentro del horizonte temporal 2025–2030.

5



2. MARCO NORMATIVO APLICABLE

La presente Memoria de Sostenibilidad Económica se redacta conforme a la normativa estatal, autonómica y local que regula la obligación de evaluar el impacto económico de los instrumentos de ordenación urbanística sobre las Haciendas Públicas, en especial las de carácter municipal, así como la suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos.

Desde la normativa estatal y según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

En su artículo 22.4, establece que los instrumentos de ordenación que contemplen actuaciones de urbanización deberán incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se evalúe:

- El impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, con especial atención a los costes derivados de la implantación, mantenimiento y conservación de infraestructuras y dotaciones públicas.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, como mecanismo para garantizar el equilibrio entre la ordenación urbanística y la actividad económica generadora de empleo.

Asimismo, el TRLSRU vincula este análisis a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible (arts. 3 y 22), exigiendo que las actuaciones urbanísticas sean viables desde el punto de vista económico-financiero y compatibles con los objetivos de estabilidad presupuestaria de las entidades locales (Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera).

Observando la normativa autonómica según la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) en los artículos 146 a 148 se regulan los planes especiales como instrumentos de ordenación pormenorizada y su obligación de incorporar un ISE que garantice la viabilidad económico-financiera de las actuaciones y su compatibilidad con las Haciendas Públicas afectadas.

Establece la integración de la sostenibilidad económica como parte del contenido documental obligatorio de los instrumentos de planeamiento que desarrollen determinaciones de ordenación y contemplen cesiones dotacionales a la Administración.

El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) en los artículos 74 y 91.2: especifican el contenido documental de los planes especiales y de los informes de sostenibilidad económica, señalando que debe incluir:

- Evaluación del impacto en la Hacienda Municipal.
- Proyección de gastos de mantenimiento e ingresos derivados.
- Referencia expresa a la suficiencia de suelos productivos.

6



3. METODOLOGÍA

La metodología empleada para la evaluación de la sostenibilidad económica del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste se fundamenta en las directrices recogidas en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento (2011), en aplicación de lo previsto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y los artículos 146 a 148 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El análisis considera los presupuestos liquidados del Ayuntamiento de Candelaria y proyecta, en un horizonte de cinco años, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Municipal. Se estudian:

- Gastos de inversión y mantenimiento asociados a la ejecución del parque (rehabilitación patrimonial, adecuación de bancales, mobiliario, conservación, limpieza y alumbrado).
- Ingresos ordinarios municipales (impuestos, tasas y contribuciones) y eventuales ingresos complementarios derivados de la gestión del parque (concesiones y actividades).

Dada la naturaleza no residencial y el alcance limitado de la actuación, no se prevé un incremento relevante de tributos vinculados al urbanismo, centrándose el análisis en la capacidad del Ayuntamiento para absorber los costes de mantenimiento sin comprometer el equilibrio presupuestario, conforme a la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria.

Asimismo, se verifica que el plan no implica nuevos aprovechamientos urbanísticos ni suelos productivos adicionales, limitándose a valorar los efectos económicos directos de las infraestructuras y servicios que lo integran.



4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Para evaluar el impacto económico de las actuaciones derivadas del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste sobre el presupuesto del Ayuntamiento de Candelaria, resulta necesario realizar un análisis de los principales ratios contables y financieros municipales, así como de la evolución de los presupuestos liquidados de los últimos ocho ejercicios.

Este análisis permite valorar la capacidad de la Hacienda Municipal para asumir los gastos de inversión inicial y los costes de mantenimiento derivados de la ejecución del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, examinar la evolución histórica de los ingresos y gastos del Ayuntamiento de Candelaria para identificar tendencias de estabilidad o posibles riesgos financieros, y contrastar la viabilidad de la actuación con los principios de equilibrio presupuestario y sostenibilidad financiera exigidos por la Ley Orgánica 2/2012.

Asimismo, se complementa con la revisión de indicadores como el ahorro neto, capacidad de endeudamiento, resultado presupuestario y remanente de tesorería, garantizando que los compromisos derivados de la ordenación sean compatibles con la situación económico-financiera del municipio y su proyección a medio plazo.

4.1 PRINCIPALES RATIOS CONTABLES Y FINANCIEROS

En lo que respecta al estudio financiero, se analiza la viabilidad económica de las actuaciones previstas en plan por parte del Ayuntamiento de Candelaria, evaluando el rendimiento de sus cuentas y los presupuestos de liquidación cerrados a la fecha más reciente disponible. Este análisis permite garantizar que las inversiones y los costes de mantenimiento asociados al parque resulten asumibles tanto en términos económicos como financieros.

8

Para ello, y conforme a los datos publicados en la rendición de cuentas del Ayuntamiento de Candelaria al Estado, se examinan las principales ratios financieros derivados del balance general correspondiente al período 2020-2024, atendiendo a la disponibilidad de información oficial para estos ejercicios.

La ratio de liquidez¹ presenta valores elevados en todo el período analizado, lo que evidencia una sólida capacidad del Ayuntamiento de Candelaria para atender sus deudas exigibles a corto plazo con un margen amplio de solvencia. Se observa una ligera disminución entre 2020 y 2022, seguida de un incremento significativo en 2024, alcanzando el nivel más alto de la serie, lo que refuerza la posición de liquidez de la corporación local.

En cuanto a la disponibilidad de fondos líquidos², su evolución sigue una tendencia paralela a la de la liquidez, con niveles sostenidamente superiores a 6 y un repunte en 2024. Estos valores, muy por encima del umbral mínimo de referencia (1), confirman la existencia de recursos líquidos suficientes para afrontar de manera holgada las obligaciones a corto plazo.

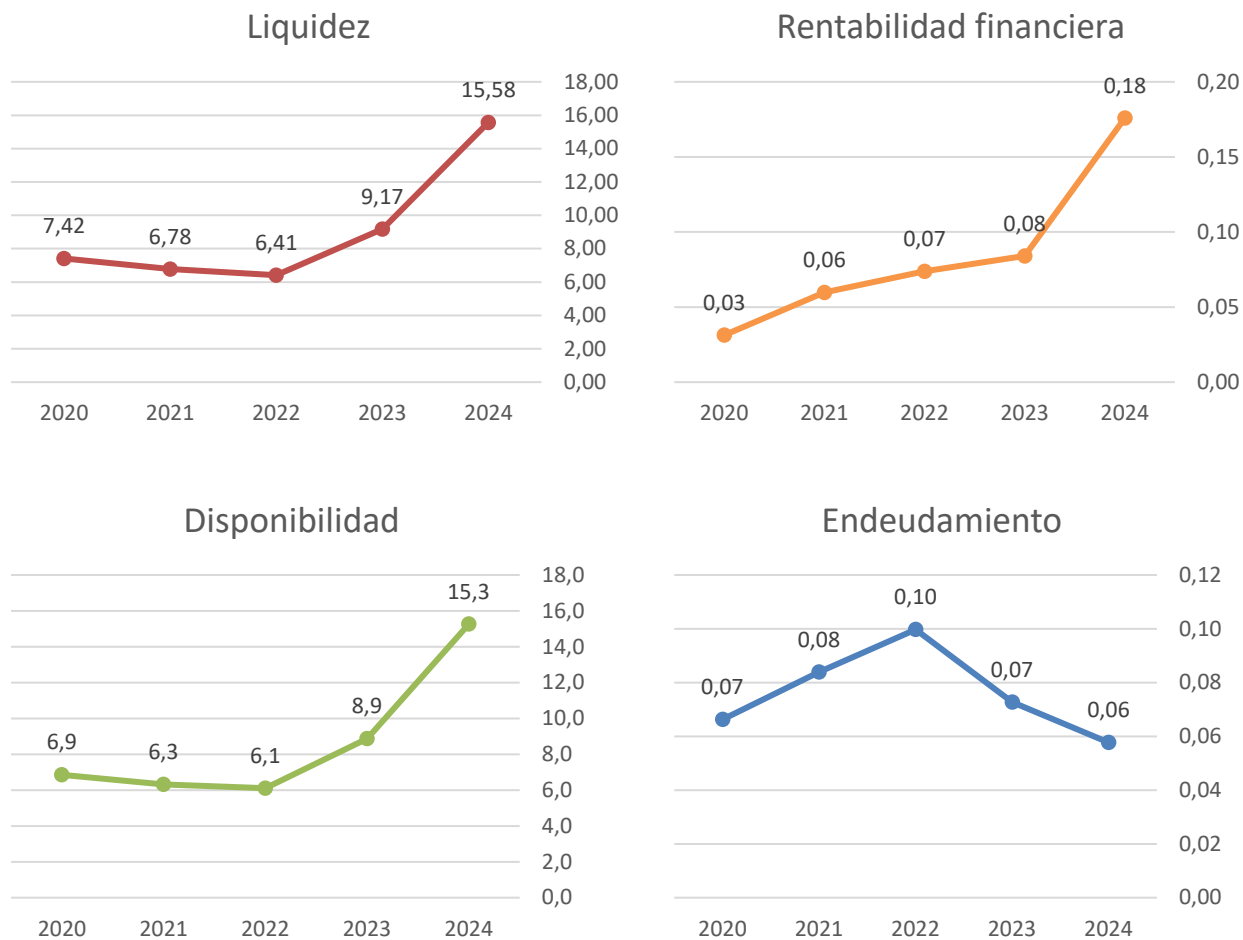
¹ Ratio de liquidez = Activo corriente / Pasivo corriente

² Disponibilidad de fondos líquidos = Tesorería / Pasivo corriente



Respecto a la rentabilidad financiera³, se aprecia una evolución positiva durante todo el periodo, pasando de 0,031 en 2020 a 0,18 en 2024. Este comportamiento refleja una gestión eficiente de los recursos propios y una mejora progresiva del resultado del ejercicio en relación con el patrimonio neto municipal.

Finalmente, la ratio de endeudamiento⁴ se mantiene en niveles bajos, oscilando entre el 6% y el 10%, lo que indica una reducida dependencia de financiación crediticia para el desarrollo de sus actividades. Destaca una ligera subida en 2022, asociada a mayores recursos comprometidos, seguida de una corrección en 2024 que devuelve la ratio a niveles por debajo de los registrados en 2020. Esta baja carga financiera refuerza la capacidad del Ayuntamiento para asumir los compromisos económicos derivados del Plan Especial sin comprometer su estabilidad presupuestaria.



9

La deuda viva representa el total de operaciones de endeudamiento pendientes de amortización al cierre de cada ejercicio, incluyendo préstamos y emisiones de deuda. Para evaluar su peso relativo, se utiliza la ratio deuda viva / ingresos corrientes consolidados, tal como establece el Ministerio de Hacienda y el SEC 2010.

³ Rentabilidad financiera = Resultado del ejercicio / Patrimonio neto

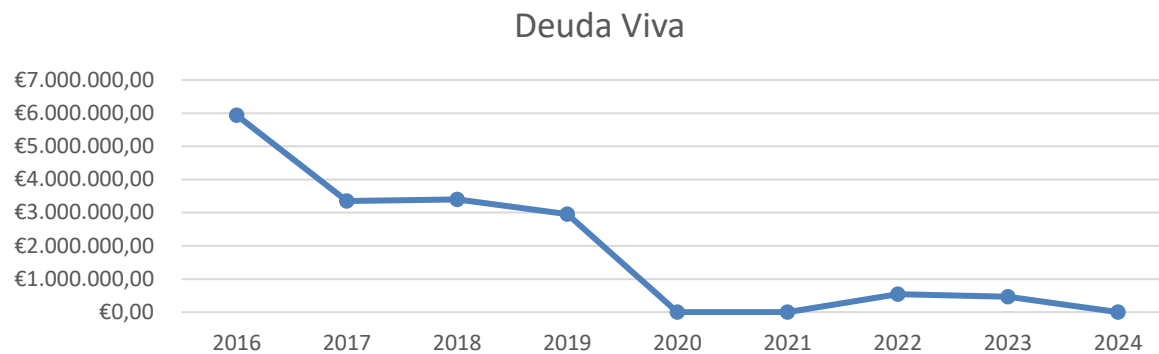
⁴ Ratio de endeudamiento = Pasivo total / Patrimonio neto

Según el artículo 53 del TRLRHL, si esta ratio supera el 110%, es necesario contar con autorización para nuevas operaciones de crédito. En caso contrario, y cumpliendo los principios de estabilidad y sostenibilidad financiera, no se requiere dicha autorización.

En el caso del Ayuntamiento de Candelaria, esta ratio refleja un endeudamiento muy reducido, lo que confirma una gestión financiera prudente, buena liquidez y una capacidad de ahorro suficiente para afrontar futuras amortizaciones sin comprometer su estabilidad presupuestaria.

Durante el período 2016-2024, el Ayuntamiento de Candelaria ha mantenido su nivel de endeudamiento muy por debajo del límite legal del 110 %, sin superar en ningún momento el 25 %, e incluso situándose por debajo del 2 % en los últimos ejercicios. Se observa un proceso progresivo de amortización de la deuda viva, pasando de un 25 % en 2016 hasta su total eliminación en 2024.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos corrientes	23.779.087,89 €	26.783.457,14 €	27.461.937,38 €	29.595.138,66 €	24.832.789,85 €	29.047.641,45 €	32.070.218,63 €	39.089.152,29 €	33.142.540,27 €
Deuda viva (31/12)	5.934.177,00 €	3.349.385,00 €	3.394.759,00 €	2.958.000,00 €	0,00 €	0,00 €	546.332,00 €	466.000,00 €	0,00 €
Ratio	25%	13%	12%	10%	0%	0%	2%	1%	0%



10

En relación con el comportamiento del ahorro neto del Ayuntamiento de Candelaria durante el periodo 2016-2024, se observa una evolución mayoritariamente positiva, reflejo de una gestión presupuestaria sólida y capaz de generar márgenes operativos sostenibles. Este indicador, que representa la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes, ha mantenido valores positivos en la mayoría de los ejercicios, con especial relevancia en 2019 (5,44 millones de euros) y 2024 (9,48 millones de euros).

El año 2020 supuso una excepción significativa, con un ahorro neto negativo de 2,91 millones de euros, consecuencia del impacto económico derivado de la pandemia de la COVID-19. Este ejercicio estuvo marcado por una caída del 16,09 % en los ingresos corrientes y un incremento del 14,86 % en los gastos, lo que provocó un desequilibrio puntual en las cuentas municipales.

No obstante, a partir de 2021 se inició una recuperación sostenida, alcanzando nuevamente cifras positivas de ahorro neto: 4,56 millones en 2021, 5,43 millones en 2022 y 5,18 millones en 2023. En 2024, se registra un máximo histórico con un ahorro neto de 9,48 millones de euros, lo que supone un incremento del 83,19% respecto a 2023 y una tasa acumulada del 15,41% respecto a 2016.



La amortización de deuda viva ha sido muy reducida en la mayoría de los ejercicios. Entre 2016 y 2019, las amortizaciones anuales se situaron entre 350.000 y 700.000 euros, desapareciendo totalmente en 2020 y 2021. A partir de 2022, se vuelven a registrar importes simbólicos (64.046 € en 2022 y 54.629 € en 2023), desapareciendo de nuevo en 2024.

Esta evolución indica un nivel de endeudamiento municipal muy bajo, lo que permite que el ahorro neto legal (ahorro neto menos amortizaciones) prácticamente coincida con el ahorro neto total, especialmente a partir de 2020.

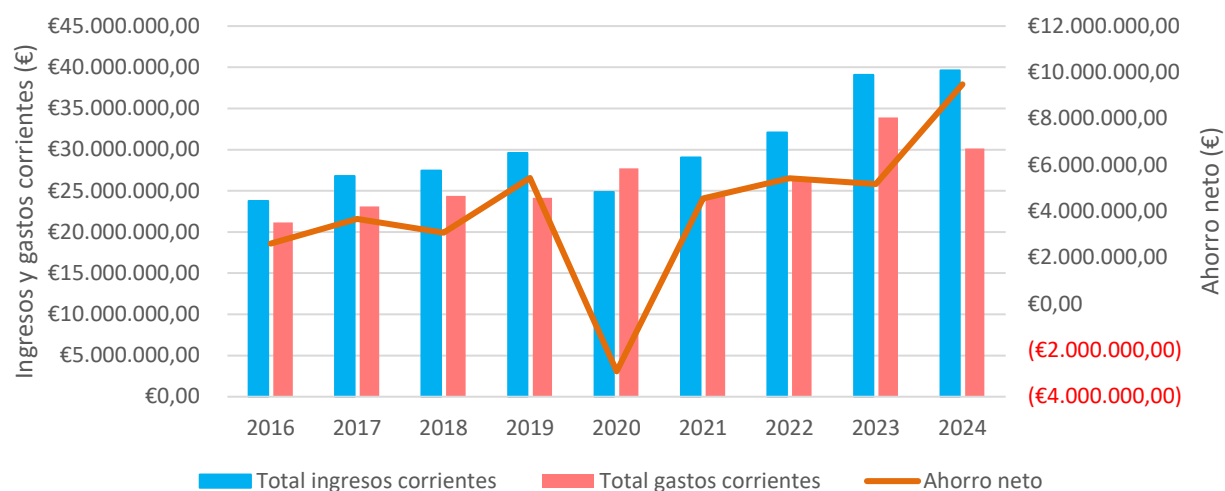
Esta situación refleja una gestión presupuestaria saneada, sin presión por endeudamiento, y una capacidad financiera sólida para afrontar los compromisos derivados del Plan Especial del Parque Periurbano de La Vera de Igueste.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total Ingresos	23.779.087,89 €	26.783.457,14 €	27.461.937,38 €	29.595.138,66 €	24.832.789,85 €	29.047.641,45 €	32.070.218,63 €	39.089.152,29 €	39.626.664,89 €
Total Gasto	21.167.767,41 €	23.114.485,11 €	24.385.084,46 €	24.148.847,25 €	27.738.284,77 €	24.482.811,52 €	26.639.171,84 €	33.911.417,73 €	30.141.417,04 €
Ahorro neto	2.611.320,48 €	3.668.972,03 €	3.076.852,92 €	5.446.291,41 €	-2.905.494,92 €	4.564.829,93 €	5.431.046,79 €	5.177.734,56 €	9.485.247,85 €
Amortizaciones	695.666,58 €	392.650,10 €	397.969,32 €	346.767,84 €	0,00 €	0,00 €	64.046,78 €	54.629,42 €	0,00 €
Ahorro neto legal	1.915.653,90 €	3.276.321,93 €	2.678.883,60 €	5.099.523,57 €	-2.905.494,92 €	4.564.829,93 €	5.367.000,01 €	5.123.105,14 €	9.485.247,85 €

En paralelo, los ingresos corrientes han crecido un 66,6 % en el periodo 2016-2024, pasando de 23,78 millones a 39,63 millones de euros, mientras que los gastos corrientes también han aumentado de forma proporcional, pero a un ritmo más moderado. Esta evolución confirma la capacidad del Ayuntamiento para generar recursos propios y mantener una posición financiera saneada, garantizando así la viabilidad de las actuaciones previstas en el Plan Especial del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, tanto en su ejecución inicial como en los costes de mantenimiento asociados.

11

Ingresos, gastos corrientes y ahorro neto (2016-2023)



5. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL (PRESUPUESTO ACTUAL)

En relación con los presupuestos liquidados de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Candelaria, resulta fundamental analizar su evolución para comprender las principales magnitudes presupuestarias y su incidencia en la sostenibilidad financiera municipal, aspecto clave para valorar la viabilidad económica del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste.

Con este objetivo, se han elaborado los siguientes cuadros de estudio:

- Presupuesto de liquidación de ingresos y gastos (2016-2024): se detallan los capítulos más relevantes de ambas partidas con el fin de examinar su evolución en términos absolutos a lo largo del periodo analizado, permitiendo identificar tendencias de crecimiento, estabilidad o posibles desequilibrios.
- Participación de los capítulos presupuestarios sobre el total: se desglosa la estructura porcentual de ingresos y gastos para valorar el peso específico de cada capítulo dentro del presupuesto global y su incidencia en la capacidad de financiación y en la estructura del gasto municipal.
- Cuadro de variaciones porcentuales interanuales y acumuladas: se calculan las tasas de variación anual y el crecimiento acumulado de los principales agregados presupuestarios entre 2016 y 2024, lo que permite evaluar el comportamiento financiero del Ayuntamiento, incluyendo episodios singulares como la caída puntual de ingresos y el ahorro neto negativo en 2020, derivado del impacto de la pandemia de la COVID-19, y su posterior recuperación.

Este análisis integral proporciona una visión clara de la evolución de la Hacienda Municipal y sirve de base para determinar la capacidad del Ayuntamiento de Candelaria para asumir los compromisos derivados de la ejecución y mantenimiento del Parque Periurbano sin comprometer su estabilidad presupuestaria ni los principios de sostenibilidad financiera establecidos por la Ley Orgánica 2/2012.

12

Presupuesto de Liquidación de Ingresos

Con los presupuestos de liquidación de ingresos del Ayuntamiento de Candelaria, se analizan las principales magnitudes que financian la Hacienda municipal de acuerdo con su clasificación económica para el periodo 2016-2024. Durante este intervalo, los ingresos totales han mostrado una evolución positiva, con una variación media anual acumulada del 5,84%, lo que refleja un crecimiento sostenido en la capacidad de generación de recursos propios y transferidos, a pesar de la caída puntual de 2020 asociada al impacto de la pandemia de la COVID-19.

- Capítulo 1, Impuestos directos: la recaudación de tributos como el IBI y el IAE se ha mantenido estable, en términos absolutos, los ingresos por este concepto han pasado de 8,44 millones de euros en 2016 a 9,16 millones en 2024, lo que supone una variación acumulada positiva del 0,92 %. Durante los años 2020 a 2022 se observa un descenso progresivo que refleja el posible impacto de la coyuntura económica derivada de la pandemia. No obstante, a partir de 2023 se aprecia una recuperación, con un incremento del 4,33 % en 2024 respecto al ejercicio anterior, evidenciando una recuperación de los niveles previos. Su peso en el total de ingresos, aunque relevante, ha perdido cierta participación relativa debido al mayor crecimiento de otras fuentes de financiación.
- Capítulo 2, Impuestos indirectos: este capítulo muestra un comportamiento más volátil. Destaca la caída del 33,4% en 2020, directamente relacionada con la contracción económica generada por la pandemia, seguida de una recuperación notable en 2021 y 2022, alcanzando un crecimiento



acumulado del 6,50% al cierre de 2024. Su participación sobre el total de ingresos se ha mantenido en torno al 12-18%.

- Capítulo 3, Tasas y otros ingresos: presentan oscilaciones significativas a lo largo del periodo, aunque mantienen una tendencia de crecimiento moderado con una variación acumulada casi neutra, lo que indica una estabilización sin crecimiento sostenido en el conjunto del periodo. Su evolución refleja ajustes en la demanda de servicios municipales y en la actualización de tasas, consolidando su aportación en torno al 6% del total de ingresos en el 2024.
- Capítulo 4, Transferencias corrientes: constituye la principal fuente de ingresos junto con los impuestos directos, con una variación acumulada del 6,57%. Destaca el notable incremento del 44,25% en 2023, que llevó este capítulo a su máximo histórico (17,86 M€), derivado del aumento de aportaciones estatales y autonómicas, lo que evidencia una mayor dependencia coyuntural de la financiación externa para equilibrar el presupuesto.
- Capítulo 5, Ingresos patrimoniales: aunque representan un porcentaje reducido del total, han experimentado un crecimiento excepcional del 64,46% acumulado, especialmente en 2023, lo que apunta a una mejora en la gestión de activos y aprovechamiento del patrimonio municipal.
- Capítulo 7, Transferencias de capital: muestran una evolución destacable, con incrementos significativos en 2019 y especialmente entre 2021 y 2022 (98,08%), alcanzando en 2024 un importe de 6,48 M€. Su peso en los ingresos evidencia el papel de la financiación finalista destinada a inversiones municipales y proyectos estratégicos.

En conjunto, la estructura de ingresos del Ayuntamiento de Candelaria refleja una Hacienda saneada y con capacidad de adaptación ante coyunturas adversas como la crisis de 2020, reforzándose en años posteriores gracias al crecimiento sostenido de transferencias corrientes y de capital. Este comportamiento confirma la capacidad financiera del municipio para afrontar los compromisos derivados de la ejecución y mantenimiento del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, sin comprometer los principios de equilibrio y sostenibilidad presupuestaria.

13

PRESUPUESTO DE LIQUIDACIÓN DE INGRESOS										
Capítulo	Denominación	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Impuestos directos	8.437.368,15 €	8.890.486,80 €	8.509.701,62 €	8.438.336,78 €	8.384.666,14 €	8.088.125,11 €	7.894.478,23 €	8.780.200,55 €	9.160.373,55 €
2	Impuestos indirectos	4.196.270,02 €	4.644.007,29 €	5.125.121,96 €	4.757.714,66 €	3.168.588,53 €	4.354.013,91 €	4.645.124,59 €	5.945.881,39 €	7.393.646,01 €
3	Tasas y otros ingresos	2.464.831,84 €	3.571.859,82 €	2.274.712,15 €	2.497.963,94 €	2.154.494,58 €	2.483.992,82 €	2.769.851,47 €	2.793.983,64 €	2.406.082,01 €
4	Transferencias corrientes	7.420.663,79 €	8.673.846,56 €	8.824.131,12 €	10.804.057,40 €	9.915.782,65 €	11.911.285,91 €	12.384.400,91 €	17.864.815,12 €	13.158.005,76 €
5	Ingresos patrimoniales	11.642,60 €	17.643,89 €	8.534,50 €	29.661,13 €	12.021,00 €	7.123,97 €	12.568,73 €	396.245,68 €	1.024.432,94 €
7	Transferencias de capital	1.247.111,49 €	985.412,78 €	629.770,27 €	3.067.404,75 €	1.197.236,95 €	2.203.099,73 €	4.363.794,70 €	3.308.025,91 €	6.484.124,62 €
8	Activos Financieros	1.200,00 €	200,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9	Pasivos Financieros	- €	- €	2.089.965,76 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total Ingresos		23.779.087,89 €	26.783.457,14 €	27.461.937,38 €	29.595.138,66 €	24.832.789,85 €	29.047.641,45 €	32.070.218,63 €	39.089.152,29 €	39.626.664,89 €



PRESUPUESTO DE LIQUIDACIÓN DE INGRESOS										
		AÑOS								
Capítulo	Denominación	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Impuestos directos	35,48%	33,19%	30,99%	28,51%	33,76%	27,84%	24,62%	22,46%	23,12%
2	Impuestos indirectos	17,65%	17,34%	18,66%	16,08%	12,76%	14,99%	14,48%	15,21%	18,66%
3	Tasas y otros ingresos	10,37%	13,34%	8,28%	8,44%	8,68%	8,55%	8,64%	7,15%	6,07%
4	Transferencias corrientes	31,21%	32,39%	32,13%	36,51%	39,93%	41,01%	38,62%	45,70%	33,20%
5	Ingresos patrimoniales	0,05%	0,07%	0,03%	0,10%	0,05%	0,02%	0,04%	1,01%	2,59%
7	Transferencias de capital	5,24%	3,68%	2,29%	10,36%	4,82%	7,58%	13,61%	8,46%	16,36%
8	Activos Financieros	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Pasivos Financieros	0,00%	0,00%	7,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

VARIACIÓN INTERANUAL									VARIACIÓN ACUMULADA
Denominación	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2016-2024
1 Impuestos directos	5,37%	-4,28%	-0,84%	-0,64%	-3,54%	-2,39%	11,22%	4,33%	0,92%
2 Impuestos indirectos	10,67%	10,36%	-7,17%	-33,40%	37,41%	6,69%	28,00%	24,35%	6,50%
3 Tasas y otros ingresos	44,91%	-36,32%	9,81%	-13,75%	15,29%	11,51%	0,87%	-13,88%	-0,27%
4 Transferencias corrientes	16,89%	1,73%	22,44%	-8,22%	20,12%	3,97%	44,25%	-26,35%	6,57%
5 Ingresos patrimoniales	51,55%	-51,63%	247,54%	-59,47%	-40,74%	76,43%	3052,63%	158,53%	64,46%
7 Transferencias de capital	-20,98%	-36,09%	387,07%	-60,97%	84,02%	98,08%	-24,19%	96,01%	20,10%
Total	12,63%	2,53%	7,77%	-16,09%	16,97%	10,41%	21,89%	1,38%	5,84%

14

Presupuesto de Liquidación de Gastos

En relación con el presupuesto de liquidación de gastos, el total ejecutado ha pasado de 21,17 M€ en 2016 a 30,14 M€ en 2024, lo que supone un incremento acumulado del 4,01% anual promedio. Este comportamiento refleja un aumento progresivo del esfuerzo inversor y operativo del Ayuntamiento, orientado tanto al fortalecimiento de los servicios municipales como a la ejecución de proyectos estratégicos. A continuación, se detalla la evolución de los principales capítulos:

- Capítulo 1, Gastos de personal: registran una tendencia constante de crecimiento, pasando de 8,51 M€ en 2016 a 12,39 M€ en 2024, con una variación acumulada del 4,26% anual promedio. Su participación dentro del gasto total se ha mantenido estable (41,11% en 2024), consolidando el peso de esta partida como la segunda principal del presupuesto municipal en el 2024.
- Capítulo 2, Bienes corrientes y servicios: aumenta de 6,90 M€ en 2016 a 12,99 M€ en 2024, con un crecimiento medio anual del 7,29%. Su participación es la principal del gasto con un 43,11% en el 2024. El incremento denota tanto la ampliación de servicios municipales como el encarecimiento de costes de mantenimiento y suministros.
- Capítulo 3, Gastos financieros: presenta una tendencia irregular, destacando el repunte de 287,5% en 2020, seguido de descensos hasta situarse en 80.000 € en 2024, con una variación acumulada negativa



del 14,75,1%. Su peso en el gasto total es mínimo (0,27%), evidenciando un nivel reducido de carga financiera para el municipio.

- Capítulo 4, Transferencias corrientes: pasa de 2,50 M€ en 2016 a 3,71 M€ en 2024, con una variación acumulada del 4,48% anual promedio. Su peso ha descendido (del 12,32% al 9,2%), mostrando una menor dependencia de las subvenciones corrientes otorgadas por el Ayuntamiento.
- Capítulo 6, Inversiones reales: experimenta un notable crecimiento, pasando de 1,82 M€ en 2016 a 944.402,69€ en 2024, con una variación media anual del 18%. Su participación sobre el total asciende del 8,6% al 15,6%, evidenciando una clara apuesta por el desarrollo de infraestructuras y equipamientos municipales pese al resultado del 2024.
- Capítulo 7, Transferencias de capital: aunque minoritarias, muestran comportamiento irregular, destacando incrementos puntuales (2021 y 2022) y ausencia de ejecución en 2019 y 2023. Su carácter finalista refleja subvenciones para inversiones externas gestionadas por otras entidades.
- Capítulo 9, Pasivos financieros: reducidos de forma drástica tras su última ejecución en 2020 (2,4 M€), reflejando una estrategia municipal de control de deuda y eliminación de cargas financieras en ejercicios recientes.

En conjunto, la evolución del gasto evidencia una mayor inversión en personal, servicios esenciales e infraestructuras, al tiempo que disminuyen los compromisos financieros. Este patrón confirma una gestión orientada a la mejora de servicios públicos y a la capacidad inversora, reforzando la solvencia municipal y su capacidad para asumir los costes derivados del plan sin comprometer la estabilidad presupuestaria.

PRESUPUESTO DE LIQUIDACIÓN DE GASTOS										
Capítulo	Denominación	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Gastos de personal	8.515.487,63 €	8.892.896,76 €	9.069.195,97 €	9.494.404,18 €	10.045.50,6,14 €	10.273.93,3,94 €	11.223.64,0,13 €	14.347.47,5,89 €	12.390.80,0,13 €
2	Gastos bienes corrientes y servicios	6.900.078,04 €	7.590.557,06 €	8.117.362,18 €	8.316.780,37 €	8.407.710,19 €	9.616.465,36 €	9.590.094,72 €	11.130.49,0,50 €	12.994.19,6,01 €
3	Gastos financieros	336.257,25 €	323.869,32 €	355.168,82 €	84.827,05 €	328.695,89 €	39.375,45 €	69.103,54 €	41.191,28 €	80.000,00 €
4	Transferencias corrientes	2.503.198,30 €	2.534.776,78 €	2.703.794,48 €	2.698.511,91 €	2.692.555,20 €	2.751.889,12 €	2.723.129,78 €	3.103.306,69 €	3.712.018,21 €
6	Inversiones reales	1.829.671,89 €	892.261,87 €	1.622.142,27 €	2.566.873,84 €	3.854.323,94 €	1.769.492,06 €	2.971.454,72 €	5.288.953,37 €	944.402,69 €
7	Transferencias de capital	18.408,00 €	18.408,00 €	66.143,90 €	- €	2.184,00 €	31.655,59 €	61.748,95 €	- €	20.000,00 €
8	Activos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9	Pasivos Financieros	1.064.666,30 €	2.861.715,32 €	2.451.276,84 €	987.449,90 €	2.407.309,41 €	- €	- €	- €	- €
Total Gastos		21.167.767,41 €	23.114.485,11 €	24.385.084,46 €	24.148.847,25 €	27.738.284,77 €	24.482.811,52 €	26.639.171,84 €	33.911.417,73 €	30.141.417,04 €

Representación por Capítulos del Gasto										
Denominación		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Gastos de personal	40,20%	38,50%	37,20%	39,30%	36,20%	42,00%	42,10%	42,30%	41,11%
2	Gastos bienes corrientes y servicios	32,60%	32,80%	33,30%	34,40%	30,30%	39,30%	36,00%	32,80%	43,11%
3	Gastos financieros	1,60%	1,40%	1,50%	0,40%	1,20%	0,20%	0,30%	0,10%	0,27%
4	Transferencias corrientes	11,80%	11,00%	11,10%	11,20%	9,70%	11,20%	10,20%	9,20%	12,32%
6	Inversiones reales	8,60%	3,90%	6,70%	10,60%	13,90%	7,20%	11,20%	15,60%	3,13%



Representación por Capítulos del Gasto									
Denominación	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7 Transferencias de capital	0,10%	0,10%	0,30%	0,00%	0,00%	0,10%	0,20%	0,00%	0,07%
8 Activos financieros	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9 Pasivos Financieros	5,00%	12,40%	10,10%	4,10%	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Variación interanual										Variación acumulada
Capítulo	Denominación	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2016-2024
1	Gastos de personal	4,40%	2,00%	4,70%	5,80%	2,30%	9,20%	27,80%	-13,64%	4,26%
2	Gastos bienes corrientes y servicios	10,00%	6,90%	2,50%	1,10%	14,40%	-0,30%	16,10%	16,74%	7,29%
3	Gastos financieros	-3,70%	9,70%	-76,10%	287,50 %	-88,00%	75,50%	-40,40%	94,22%	-14,75%
4	Transferencias corrientes	1,30%	6,70%	-0,20%	-0,20%	2,20%	-1,00%	14,00%	19,61%	4,48%
6	Inversiones reales	-51,20%	81,80%	58,20%	50,20%	-54,10%	67,90%	78,00%	-82,14%	-7,08%
7	Transferencias de capital	0,00%	259,30 %	100,00 %		1349,40 %	95,10%	100,00 %		0,93%
9	Pasivos Financieros	168,80 %	-14,30%	-59,70%	143,80 %	100,00 %				- 100,00%
Total		9,20%	5,50%	-1,00%	14,90%	-11,70%	8,80%	27,30%	-11,12%	4,01%



6. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

De acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, la inversión pública y el incremento patrimonial municipal derivan fundamentalmente de la ejecución de intervenciones destinadas a la restauración ambiental, la recuperación del paisaje agrario tradicional y la puesta en valor del espacio público periurbano comprendido en el ámbito del plan.

Estas actuaciones, promovidas íntegramente por el Ayuntamiento de Candelaria, engloban tanto los costes de ejecución material de las obras y trabajos previstos como los costes de obtención del suelo afectado, necesarios para la consolidación de los sistemas generales, equipamientos y espacios libres de titularidad pública.

En conjunto, la inversión total estimada asciende a 2.519.532,80 euros, de los cuales 313.168,07 euros corresponden a la expropiación y obtención de las parcelas incluidas en el ámbito del plan, y 2.206.364,73 euros al conjunto de actuaciones de acondicionamiento, restauración y mejora funcional del parque.

Todas las actuaciones son de competencia municipal y serán financiadas con cargo al presupuesto del Ayuntamiento de Candelaria, sin perjuicio de la posible concurrencia futura de subvenciones o ayudas supramunicipales, procedentes del Cabildo Insular de Tenerife, del Gobierno de Canarias o de programas europeos de sostenibilidad, paisaje y resiliencia territorial, que pudieran complementar o reducir la carga financiera local.

El desarrollo del plan se proyecta en un horizonte temporal de cinco años, conforme a la programación establecida en la memoria económica-financiera. No obstante, este calendario podrá ser ajustado por el Ayuntamiento en función de su capacidad de gestión, la disponibilidad presupuestaria anual y las condiciones administrativas o técnicas que se deriven durante el proceso de ejecución.

Cabe señalar que determinadas actuaciones estratégicas o de carácter conceptual, tales como la implantación de huertos educativos, zonas de descanso o mobiliario especializado, no han sido objeto de valoración económica en esta fase, al carecer de un desarrollo técnico suficientemente definido que permita su cuantificación con rigor. En estos casos, la estimación de costes se pospone a fases posteriores, en las que deberá procederse a la redacción de proyectos técnicos específicos o documentos complementarios que concreten su diseño, funcionalidad e implantación.

Una vez alcanzado un mayor grado de definición técnica, estas intervenciones podrán incorporarse a la planificación económica del plan, integrándose en los mecanismos de financiación pública o mixta que se establezcan, y contribuyendo al incremento patrimonial y ambiental del municipio mediante la consolidación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste como espacio público de referencia paisajística, ecológica y social para Candelaria.

17



7. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

En relación con los ingresos municipales derivados de las actuaciones previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, no se prevé un incremento directo ni inmediato de la recaudación municipal, ya que las intervenciones contempladas tienen un carácter eminentemente ambiental, paisajístico y social, orientadas a la rehabilitación del entorno rural, la restauración ecológica y la puesta en valor del paisaje agrario tradicional, sin incorporar nuevos aprovechamientos urbanísticos lucrativos ni generar suelos de uso productivo.

No obstante, a medio y largo plazo, la mejora de la accesibilidad, la puesta en valor del Camino La Candelaria, la recuperación de bancales y muros tradicionales y la adecuación de zonas de uso público y recreativo pueden actuar como factores dinamizadores del entorno, incrementando el atractivo del área y contribuyendo al desarrollo socioeconómico local.

Estos efectos indirectos podrían reflejarse en un aumento progresivo de la actividad turística, comercial y de servicios en el núcleo de Igueste y La Jiménez y su entorno, generando retornos fiscales complementarios asociados a tasas por actividades económicas o ingresos derivados del uso público del parque.

En lo que respecta a la sostenibilidad financiera, el artículo 65.2.a) del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018) establece que *“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”*.

En cumplimiento de esta disposición, el presente informe incorpora una estimación del coste de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y actuaciones públicas contempladas en el Plan Especial.

18

Dado que algunas intervenciones mantienen aún un grado de definición técnica preliminar, la valoración se ha efectuado de forma aproximada y prudente, tomando como referencia:

- **Los módulos de mantenimiento anual publicados por CYPE, herramienta técnica de referencia en edificación y urbanismo.**
- **Las tarifas de GESPLAN aplicables a trabajos manuales de limpieza y rastrillado del firme, por considerarse análogas a las labores de conservación ordinaria del parque.**

La estimación considera el mantenimiento básico de las infraestructuras ejecutadas, incluyendo las operaciones de limpieza periódica, control vegetal, conservación de bancales y zonas ajardinadas, estableciendo así un umbral mínimo de gasto recurrente anual a incorporar en la planificación presupuestaria municipal.

De acuerdo con los módulos aplicados al ámbito del Plan Especial, el coste estimado de mantenimiento básico anual se cifra en 353.372,95 euros, distribuidos entre las labores de conservación de bancales, caminos y limpieza general del parque.

Este importe refleja un compromiso económico asumible y sostenible por parte del Ayuntamiento de Candelaria, garantizando la viabilidad financiera a medio plazo del mantenimiento del Parque Periurbano de La Vera de Igueste y la preservación efectiva de sus valores ambientales y sociales.



Mantenimiento			
Infraestructuras	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Bancales	5.700 ml	1,54 €	8.772,30 €
Caminos y Zonas Acondicionadas para usos			
Camino La Candelaria	3.920,00 m²	0,05 €	196,00 €
Zona B – Área de aparcamiento	3.524,42 m²		176,22 €
Zona C – Área Recreativa	8.563,22 m²		428,16 €
Limpieza dentro del Ámbito	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Zona A – Bancales Tradicionales	31.802,34 m²	3,94 €	125.301,22 €
Zona B – Área de aparcamiento	3.524,42 m²		64.414,67 €
Zona C – Área Recreativa	8.563,22 m²		33.739,09 €
Zona D – Rehabilitación Ambiental	30.544,49 m²		120.345,29 €
Total Mantenimiento			353.372,95 €



8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para la valoración de la sostenibilidad financiera del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, se ha tomado como referencia el ahorro neto legal obtenido en los presupuestos liquidados del Ayuntamiento de Candelaria en el periodo comprendido entre 2016 y 2024.

Este indicador constituye una medida objetiva de la capacidad económica real del municipio para asumir nuevos compromisos de gasto, dado que descuenta las amortizaciones de deuda y refleja el margen presupuestario disponible para financiar inversiones y gastos corrientes adicionales sin comprometer el equilibrio financiero.

La estimación del impacto económico derivado de la ejecución del plan se proyecta para el periodo 2026-2030, en coherencia con el horizonte temporal previsto para la implantación progresiva de las actuaciones públicas recogidas en el documento.

A tal efecto, se han considerado dos enfoques complementarios:

- **En primer lugar, se toma como referencia el ahorro neto legal medio del periodo 2016-2024, comparándolo con los costes de inversión y mantenimiento derivados del plan, con el fin de evaluar la proporcionalidad del esfuerzo económico que deberá asumir el Ayuntamiento de Candelaria durante los próximos cinco ejercicios.**
- **En segundo lugar, se proyecta la evolución tendencial del ahorro neto legal, aplicando su tasa media de variación histórica, lo que permite anticipar posibles escenarios de capacidad financiera futura frente a las necesidades de gasto vinculadas a la ejecución y gestión del Parque Periurbano.**

20

Estas proyecciones tienen un carácter orientativo y preventivo, y deberán ser ajustadas conforme a la programación definitiva del plan, la evolución real de la ejecución presupuestaria municipal y los posibles cambios en el contexto económico, normativo o financiero que puedan producirse durante el periodo de implantación.

En cualquier caso, el análisis preliminar evidencia que el nivel de inversión y gasto recurrente estimado para el Plan Especial de La Vera de Igueste resulta asumible dentro de la capacidad financiera ordinaria del Ayuntamiento de Candelaria, garantizando la sostenibilidad económica del conjunto de las actuaciones previstas y la viabilidad presupuestaria a medio plazo de su mantenimiento.

La estimación del ahorro neto legal medio durante el periodo 2016-2024 asciende a 3.845.007,89 € anuales, lo que refleja la capacidad estructural del Ayuntamiento de Candelaria para generar ahorro tras atender sus compromisos corrientes y de deuda.

El análisis comparativo entre el ahorro neto legal medio del Ayuntamiento de Candelaria, y los costes anuales estimados de ejecución del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste, permite evaluar la capacidad financiera real del municipio para afrontar las inversiones previstas sin comprometer su equilibrio presupuestario.

El análisis muestra que los costes anuales derivados de la ejecución del plan representan un porcentaje muy reducido del ahorro neto legal municipal, situándose entre el 9 % y el 18 % según el ejercicio, y sin superar el 20 % en ninguno de los años del periodo analizado.



Este resultado evidencia que el Ayuntamiento de Candelaria dispone de un margen financiero amplio y estable, que le permite afrontar las inversiones previstas en el Plan Especial sin comprometer su estabilidad presupuestaria ni vulnerar los principios de sostenibilidad financiera y responsabilidad fiscal establecidos por la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Asimismo, esta capacidad económica holgada permitiría absorber desviaciones razonables de costes, eventuales incrementos en los precios de ejecución o ajustes en el calendario de desarrollo de las obras, sin poner en riesgo el equilibrio económico-financiero de la entidad local ni la viabilidad global del plan.

	2026	2027	2028	2029	2030
Ahorro neto legal medio	3.845.007,89 €	3.845.007,89 €	3.845.007,89 €	3.845.007,89 €	3.845.007,89 €
Coste anual	348.054,07 €	613.000,16 €	701.464,87 €	517.448,77 €	339.564,92 €

En cuanto a la segunda metodología, se han calculado las variaciones del ahorro neto legal y su media dentro del periodo 2016-2024. Los datos reflejan un crecimiento promedio anual de un 42,7% y un crecimiento acumulado entre el 2016 y 2024 de 19,5%. A partir de allí, se estipula una proyección de los ahorros netos con la inclusión de los crecimientos promedios, esto da como resultado un saldo positivo en todos los periodos.

Para la segunda metodología de estimación, se emplea como referencia la tasa de variación acumulada del 19,45 % registrada en el ahorro neto legal durante el periodo 2016–2024, con el objetivo de proyectar su evolución a medio plazo (2025–2030).

Esta opción se considera más adecuada que el promedio anual, ya que el comportamiento del ahorro neto legal ha mostrado una elevada volatilidad, con oscilaciones entre el –156,98 % y el 257,11 %, lo que distorsiona la media y puede generar estimaciones poco realistas si se aplica de forma automática a ejercicios futuros.

El uso de la variación acumulada permite una proyección más estable, prudente y alineada con los principios de sostenibilidad financiera.

La comparación entre el ahorro neto legal acumulado proyectado para el periodo 2025–2030 y el coste anual estimado de ejecución del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste evidencia una amplia capacidad financiera del Ayuntamiento de Candelaria para abordar las inversiones previstas sin comprometer su estabilidad presupuestaria.

De acuerdo con las proyecciones realizadas, el ahorro neto legal acumulado evoluciona de 11.330.291,61 euros en 2025 hasta 27.555.170,75 euros en 2030, mientras que los costes anuales de ejecución del plan oscilan entre 348.054,07 euros y 701.464,87 euros en el mismo periodo.

El análisis muestra que, en todos los ejercicios considerados, el ahorro neto acumulado supera ampliamente los costes anuales del plan, incluso en el año de mayor inversión (2028), en el que el gasto previsto (701.464,87 €) representa apenas un 3,6 % del ahorro neto acumulado estimado para dicho ejercicio (19.311.601,85 €).

Este margen financiero refleja una posición de liquidez sólida y sostenida del Ayuntamiento de Candelaria, lo que permite afrontar la ejecución del plan con recursos propios y sin necesidad de recurrir a endeudamiento ni a medidas extraordinarias de financiación.



Asimismo, la programación escalonada de las inversiones facilita una gestión eficiente del gasto, evitando concentraciones de desembolsos que puedan tensionar el presupuesto municipal y permitiendo su adaptación a la planificación plurianual de inversiones locales.

En consecuencia, puede afirmarse que la ejecución del Plan Especial de La Vera de Igueste resulta plenamente viable desde el punto de vista financiero, en coherencia con los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y eficiencia del gasto público establecidos por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril.

Por último, debe señalarse que algunas actuaciones complementarias o estratégicas del plan no han sido objeto de valoración económica en esta fase, al requerir un mayor nivel de definición técnica.

No obstante, considerando el comportamiento del ahorro neto legal acumulado y el amplio margen presupuestario disponible, se estima que estas intervenciones adicionales podrán ser asumidas financieramente por el Ayuntamiento en fases posteriores, siempre que su ejecución se planifique de manera progresiva y coordinada con los mecanismos ordinarios de inversión municipal.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ahorro neto legal TVA acumulada	11.330.291,61 €	13.534.228,09 €	16.166.868,10 €	19.311.601,85 €	23.068.040,36 €	27.555.170,75 €
Coste anual		348.054,07 €	613.000,16 €	701.464,87 €	517.448,77 €	339.564,92 €

Adicionalmente, si se tiene en cuenta el remanente de tesorería ajustado por gastos generales, mostrando resultados positivos en todos los años evaluados, con una tendencia claramente creciente en los últimos ejercicios (2020-2024), con tasa de variación promedio anual de 26,91%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Remanente Tesorería	18.773.954,56 €	23.265.872,53 €	28.519.570,09 €	33.627.932,32 €	48.168.186,02 €

22

Con la ejecución del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste y la puesta en funcionamiento de las actuaciones previstas, el Ayuntamiento de Candelaria deberá asumir un coste de mantenimiento básico estimado en 353.372,95 euros anuales.

Este importe recoge las labores mínimas de conservación, limpieza y mantenimiento ordinario de las infraestructuras, zonas ajardinadas, banales, y espacios públicos resultantes de las actuaciones valoradas en el plan, asegurando su correcta funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

Al comparar este gasto con la proyección del ahorro neto legal acumulado para el año 2030, estimado en 27.555.170,75 euros, se constata que el mantenimiento básico representa aproximadamente un 1,28 % del margen financiero municipal disponible.

Este porcentaje evidencia la capacidad del Ayuntamiento de Candelaria para absorber sin dificultad los costes recurrentes asociados al mantenimiento del parque, garantizando su sostenibilidad económica a medio y largo plazo.

Asimismo, este margen presupuestario permite afrontar, en el futuro, el mantenimiento adicional de las actuaciones complementarias aún pendientes de desarrollo técnico, como la implantación de huertos educativos, áreas de descanso o mobiliario urbano especializado, sin comprometer la estabilidad financiera de la entidad local.



No obstante, se recomienda establecer un sistema de seguimiento y control periódico del coste real de mantenimiento, que permita ajustar las previsiones iniciales conforme avance la ejecución de las actuaciones y se determinen las necesidades operativas reales del parque.

Este seguimiento debe garantizar que los niveles de gasto corriente asociados al mantenimiento se mantengan compatibles con los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera establecidos en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y con la capacidad de financiación ordinaria del Ayuntamiento.

El análisis efectuado demuestra que los costes derivados de la ejecución y mantenimiento del Plan Especial de La Vera de Igueste son plenamente asumibles dentro del marco presupuestario municipal, asegurando su viabilidad técnica y económica durante el periodo 2025 al 2030.

No obstante, se aconseja al Ayuntamiento mantener una vigilancia continuada sobre la evolución del ahorro neto legal y del remanente de tesorería ajustado, con el fin de anticipar posibles variaciones en la capacidad de financiación y garantizar la sostenibilidad financiera del parque a largo plazo.



9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

El análisis financiero realizado confirma que la ejecución del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de La Vera de Igueste es plenamente asumible por el Ayuntamiento de Candelaria, tanto en lo relativo a la inversión inicial como a los gastos de mantenimiento futuros.

En primer lugar, la comparación entre los costes anuales estimados de ejecución del programa de actuaciones y el ahorro neto legal acumulado proyectado para el periodo 2025–2030 muestra un margen financiero holgado. De acuerdo con las proyecciones incluidas en el documento, el ahorro neto legal pasa de 11,33 millones de euros en 2025 a 27,56 millones de euros en 2030, mientras que los costes de ejecución anual del plan se sitúan entre 348.054,07 € y 701.464,87 €, alcanzando este último valor en el ejercicio 2028. Incluso en dicho año, el de mayor esfuerzo inversor, el gasto previsto representa únicamente el 3,6 % del ahorro neto acumulado estimado, evidenciando una amplia capacidad de financiación municipal.

Asimismo, el análisis del remanente de tesorería ajustado por gastos generales refuerza este diagnóstico positivo, con una evolución claramente creciente entre 2020 y 2024 y una tasa de variación media anual del 26,9 %, alcanzando los 48,17 millones de euros en el último ejercicio disponible. Este indicador refleja una posición de liquidez sólida y una gestión presupuestaria prudente, que permite al Ayuntamiento afrontar compromisos plurianuales sin recurrir a endeudamiento ni comprometer su equilibrio financiero.

En cuanto a los costes de mantenimiento básico, estimados en 353.372,95 € anuales, su comparación con el ahorro neto legal proyectado para 2030 (27,56 M€) pone de manifiesto que representan apenas el 1,28 % del margen financiero municipal disponible. Este porcentaje demuestra que la entidad local puede asumir sin dificultad los costes recurrentes derivados de la conservación del parque y, además, disponer de capacidad suficiente para incorporar en fases posteriores aquellas actuaciones complementarias aún pendientes de definición técnica sin comprometer su estabilidad presupuestaria.

Los resultados obtenidos evidencian que el Ayuntamiento de Candelaria cuenta con una situación financiera saneada, baja carga de endeudamiento y elevados niveles de liquidez y ahorro neto, lo que garantiza la viabilidad económica de las actuaciones contempladas en el plan. La programación escalonada de las inversiones, junto con la posibilidad de concurrir a subvenciones o ayudas supramunicipales, refuerza la sostenibilidad financiera a medio y largo plazo.

En conclusión, el impacto económico del Plan Especial de La Vera de Igueste sobre las finanzas municipales se considera plenamente compatible con los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera establecidos por la Ley Orgánica 2/2012, sin generar tensiones en el presupuesto ni comprometer el equilibrio de las cuentas locales. No obstante, se recomienda al Ayuntamiento mantener un seguimiento periódico de los indicadores de ahorro neto legal, remanente de tesorería y gastos de mantenimiento, a fin de ajustar las previsiones a la evolución real y garantizar la continuidad de una gestión financiera responsable y sostenible.

24





GESPLAN S.A.
Octubre 2025

