

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE PERIURBANO DE PASACOLA



Documento para Aprobación Inicial

Tomo II – ORDENACIÓN

Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DEL PARQUE PERIURBANO DE PASACOLA
T.M CANDELARIA

Documento para Aprobación Inicial
Tomo II D – Memoria Económica-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

Ambientólogo

Maximiliano Díaz Díaz

Ingeniero Civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Guzmán Abreu Acosta

Economista

Jesús Oramas Zárata

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
2.2	MODULOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS	12
2.3	VALORACIÓN DE ACTUACIONES PÚBLICAS	15
2.4	PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES	16
3	ESTUDIO FINANCIERO	18
3.1	APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO ACTUACIONES	18
3.2	LÍNEAS DE FINANCIACIÓN	20
3.3	CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE INTERVENCIONES	21



1 CONSIDERACIONES PREVIAS

El informe económico-financiero se elabora conforme al Artículo 64 del Decreto 181/2018, el cual establece la obligatoriedad de evaluar los costes de ejecución de las obras de urbanización y la implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las actuaciones de carácter público y 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 Pasacola, promovido por el Ayuntamiento de Candelaria, con el objetivo de ordenar, proteger y poner en valor un entorno de alto interés ambiental, patrimonial y paisajístico. El plan se estructura sobre la base de la recuperación de elementos tradicionales del paisaje, la mejora de la accesibilidad, la promoción de usos compatibles con la conservación y la adecuación del entorno para el disfrute público responsable.

El informe tiene como finalidad principal valorar el impacto económico derivado de las actuaciones públicas previstas en el ámbito del plan.

Entre las principales actuaciones recogidas en el plan y evaluadas en el presente documento, se encuentran:

- Restauración de muros y bancales tradicionales con piedra seca original.
- Acondicionamiento y dotación de servicios del Camino La Candelaria, principal acceso al ámbito.
- Creación de una zona mirador y mejora o mantenimiento de senderos existentes.
- Eliminación de especies invasoras y limpieza de residuos del ámbito.

5

Algunas actuaciones estratégicas, no han sido valoradas económicamente en esta fase al requerir un desarrollo de un proyecto técnico más avanzado que deberá abordarse en etapas posteriores.

Este estudio económico-financiero constituye, por tanto, una herramienta esencial para asegurar la viabilidad técnica y financiera del plan, garantizar su coherencia y facilitar la programación progresiva de las intervenciones con cargo a los recursos municipales y a potenciales fuentes de financiación supramunicipales.



2 ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio económico-financiero tiene por objeto evaluar la viabilidad económica del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola, 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 objeto de expropiación, necesaria para la obtención de suelo destinado a sistemas generales, equipamientos y espacios libres. Esta previsión responde al carácter público de determinadas actuaciones que requieren disponer de la titularidad municipal del suelo para su correcta ejecución.

Asimismo, se ha realizado una estimación de los costes asociados a varias actividades a desarrollar en el ámbito del plan.

De forma complementaria, el estudio incluye la valoración del acondicionamiento del camino de conexión entre el entramado urbano y el Parque Periurbano de Pasacola, siendo este esencial para garantizar la accesibilidad desde el núcleo urbano. Pese a encontrarse fuera del ámbito delimitado por el Plan Especial, su relevancia funcional y estratégica justifica su incorporación a los cálculos del documento económico, al tratarse de una actuación imprescindible para la integración del parque en la estructura urbana y la consolidación de sus usos públicos.

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.

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.

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 €

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)

Canon Arrendamiento	Tipo Capitalización	Valor de Capitalización (€/m ²)
278,00 €	3,53%	0,79 €

9

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:

$$V_F = V \cdot F_I$$

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 €

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 €	32.586,49	61.914,33 €

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

12

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 €

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 inmediato de intervención, constituye un servicio esencial al configurarse como único acceso de conexión al Parque 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 €

CREACIÓN DE ZONA MIRADOR Y MEJORA O MANTENIMIENTO DE SENDEROS EXISTENTES

Para la actuación de creación de una zona mirador y mejora/mantenimiento de los senderos existentes, 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 mobiliario urbano y jardinería, así como otros costes vinculados a la construcción de vía.



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.

Actuación	Coste
Creación de zona mirador	29,90 €
Mejora, mantenimiento y creación de senderos	

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 €

OTRAS ACTUACIONES

Determinadas actuaciones contempladas en el Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola no han sido objeto de valoración económica en esta fase, debido a que su carácter general o estratégico, así como la ausencia de un desarrollo técnico específico, impide la elaboración de un módulo económico riguroso y fundamentado.

Estas intervenciones requieren una definición más detallada que deberá concretarse en fases posteriores mediante la redacción de proyectos técnicos específicos o documentos de desarrollo complementarios, en los que se establezcan sus características constructivas, funcionales y operativas.

Por tanto, y en aras de mantener la coherencia técnica y la fiabilidad del estudio económico-financiero, no se han valorado en esta fase las siguientes actuaciones:

- Consolidación del Caserío de Pasacola,
- Implantación de cultivos tradicionales o huertos educativos,
- Incorporación de zonas de estancia con mobiliario urbano.

15

Una vez se cuente con los proyectos correspondientes o con un mayor grado de definición de dichas actuaciones, podrán ser objeto de valoración económica específica e integrada en los mecanismos de financiación previstos.

2.3 VALORACIÓN DE ACTUACIONES PÚBLICAS

El presente apartado tiene por objeto estimar, con carácter orientativo y proporcional, el coste económico asociado a las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola. Esta valoración resulta esencial para garantizar la viabilidad financiera del plan.

La valoración se ha realizado mediante la aplicación de módulos de coste unitario por tipo de actuación. Se trata, por tanto, de una estimación preliminar sujeta a posibles ajustes en fases posteriores del desarrollo del planeamiento o en la redacción de los correspondientes proyectos técnicos.

Se incluyen en este apartado aquellas actuaciones de iniciativa pública que implican un compromiso directo de inversión o mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Candelaria, como trabajos de limpieza, reforestación, mejora de accesos, adecuación paisajística o eliminación de especies invasoras. Asimismo, se identifican aquellas actuaciones que, por su nivel de indefinición o carácter estratégico, no han sido objeto de valoración económica específica en esta fase, quedando diferida su estimación a futuros desarrollos técnicos.



Actuación	Superficie	Coste	Valor
Restauración de los muros y bancales con piedra original	2.845	219,80 €	312.665,50 €
Creación de zona mirador	200	29,90	5.980,00 €
Mejora, mantenimiento y creación de senderos	1.050	29,90	31.395,00 €
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria	6.965	96,90 €	674.908,50 €
Eliminación de especies invasoras	16.349	3,77 €	61.635,35 €
Limpieza de residuos	16.349	3,94 €	64.414,67 €
Total			1.150.999,02 €

A continuación, se muestra la estimación total de las actuaciones, considerando que se requiere previamente la expropiación de los terrenos afectados. Según se detalla en la tabla, el coste total asciende a 61.914,33 €.

Actuación	Valor
Total Actuaciones	1.150.999,02 €
Expropiación	61.914,33 €
Total	1.212.913,35 €

2.4 PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES

La ejecución de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola se ha estructurado conforme a una planificación temporal distribuida en cinco años, con el fin de garantizar su viabilidad técnica, económica y administrativa. Esta programación escalonada permite una implantación progresiva de las intervenciones, favoreciendo la coordinación entre las distintas fases del proyecto, la adecuación a la capacidad operativa del Ayuntamiento de Candelaria y la optimización del uso de los recursos públicos disponibles.

La propuesta de ejecución contempla tanto actuaciones dentro del ámbito del Plan como intervenciones complementarias fuera del mismo, entre las que destacan la mejora del Camino La Candelaria como vía de acceso clave. Las fases se han organizado teniendo en cuenta criterios de prioridad funcional, madurez técnica y lógica operativa, comenzando por la obtención del suelo y los trabajos de rehabilitación ambiental, para continuar con intervenciones de mayor complejidad vinculadas al acondicionamiento del espacio y la puesta en valor del entorno.

Cabe señalar que esta planificación tiene carácter orientativo, por lo que podrá ser revisada y ajustada por parte del Ayuntamiento en función de la evolución del planeamiento, la disponibilidad presupuestaria o la concurrencia de factores externos que condicionen su implementación.

A continuación, se presenta la tabla resumen con la temporalización y estimación presupuestaria anual de las principales actuaciones públicas contempladas:



ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PP DE PASACOLA					
ACTUACIONES DENTRO DEL ÁMBITO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Expropiación y obtención de las parcelas afectadas por el ámbito del PEPP de Pasacola.	61.914,33 €				
Zona A – Caserío de Pasacola					
Mejora de caminos y senderos existentes y creación de recorrido interpretativo.				31.395,00 €	
Creación de zona mirador					5.980,00 €
Zona B – Bancales Tradicionales					
Restauración de los muros y bancales con piedra original, sin trabajar ni carear con sistema de piedra seca			104.221,83 €	104.221,83 €	104.221,83 €
Zona C – Rehabilitación Ambiental					
Limpieza de residuos			64.414,67 €		
Eliminación de especies invasoras			61.635,35 €		
ACTUACIONES FUERA DEL ÁMBITO					
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria		337.454,25 €	337.454,25 €		
Total Anual	61.914,33 €	337.454,25 €	567.726,10 €	135.616,83 €	110.201,83 €



3 ESTUDIO FINANCIERO

El presente Estudio Financiero tiene como finalidad analizar la viabilidad económica y presupuestaria del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola, en el término municipal de Candelaria, valorando las posibles fuentes de financiación y asegurando que las actuaciones públicas previstas sean asumibles dentro del marco financiero del Ayuntamiento.

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, cuyo artículo 64 impone la inclusión de un estudio económico-financiero en los instrumentos de ordenación, especialmente en aquellos que impliquen implantación de dotaciones o infraestructuras públicas. En él se deben contemplar tanto las actuaciones de iniciativa pública y privada, como la estimación de los costes de ejecución y mantenimiento, así como las fuentes de financiación previstas.

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.

18

3.1 APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO ACTUACIONES

La correcta planificación económica de las actuaciones públicas no se limita únicamente a la valoración de los costes de ejecución inicial, sino que debe contemplar también los costes derivados del mantenimiento y conservación de las infraestructuras, espacios y servicios implantados. Estos costes recurrentes son determinantes para garantizar la viabilidad y sostenibilidad del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola a medio y largo plazo, así como para asegurar la continuidad y funcionalidad de las actuaciones ejecutadas.

La incorporación de este análisis responde a lo establecido en la normativa vigente. El artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre) exige que los instrumentos de ordenación incluyan un estudio económico-financiero que refleje la implantación de los servicios públicos, diferenciando las actuaciones de iniciativa pública y privada y sus fuentes de financiación. Aunque la norma no menciona expresamente el mantenimiento, este se considera parte inherente a la implantación de los servicios y a la gestión de las dotaciones públicas, criterio reforzado por la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que obliga a garantizar la sostenibilidad presupuestaria de los compromisos futuros.

En consecuencia, se presenta a continuación una aproximación orientativa de los costes de mantenimiento de las principales actuaciones públicas previstas en el Plan Especial, con el fin de anticipar el esfuerzo económico que deberá asumir el Ayuntamiento de Candelaria en las fases posteriores a la ejecución



del proyecto. Esta estimación constituye un instrumento preventivo para la planificación presupuestaria municipal y para la evaluación de la sostenibilidad del plan.

La estimación de los costes de mantenimiento asociados al Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola se ha realizado tomando como base las actuaciones valoradas previamente, se han utilizado los precios de mantenimiento decenal publicados por CYPE, herramienta técnica de referencia en edificación y urbanismo. Esta fuente permite calcular el coste acumulado de mantenimiento durante los primeros diez años de vida útil de las actuaciones, lo que facilita una previsión realista del esfuerzo económico municipal a medio plazo.

Asimismo, para el mantenimiento ordinario de las superficies generales del ámbito, incluyendo la limpieza y adecuación de zonas naturales, se ha tomado como referencia la tarifa de GESPLAN correspondiente al rastrillado manual del firme, en condiciones similares a las descritas para la limpieza inicial del entorno. Este criterio se aplica como base para estimar el coste de mantenimiento anual mínimo del conjunto del parque, siendo el supuesto de una limpieza al año.

Es importante destacar que los costes aquí recogidos tienen un carácter orientativo, dado que podrán variar en función del modelo de gestión elegido por el Ayuntamiento, la intensidad de uso del parque o los recursos técnicos y humanos asignados. Además, no se han incluido estimaciones de mantenimiento para aquellas actuaciones cuya naturaleza general o falta de desarrollo de un proyecto técnico impide realizar una valoración económica precisa en esta fase del plan.

Por tanto, los módulos de costes de mantenimiento según los datos publicados por el CYPE en años al igual que la tarifa de actuaciones de limpieza de GESPLAN:

Mantenimiento Anual	
Bancales y muros	1,54 €
Caminos y senderos	0,05 €
Rastrillado Manual	3,94 €

19

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

Mantenimiento			
Infraestructuras	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Bancales	1.422,50	1,54 €	2.189,23 €
Caminos y senderos			
Camino La Candelaria	6.965,00	0,05 €	348,25 €
Mirador	200,00		10,00 €
Caminos y senderos	1.050,00		52,50 €
Limpieza dentro del Ambito	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Zona A Caserío	3.730,08		14.696,52 €
Zona C – Rehabilitación Ambiental	16.348,90	3,94 €	64.414,67 €
Zona B – Bancales Tradicionales	12.507,51		49.279,59 €
Total Mantenimiento			130.990,75 €

Dadas las condiciones técnicas y en el supuesto planteado para la estimación del mantenimiento base del plan se estima un coste medio anual de 130.990,75€

3.2 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN

La financiación de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola 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.

20

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 contempladas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola se ha estructurado conforme a una propuesta de programación progresiva, que permite coordinar las distintas intervenciones en el tiempo, optimizar los recursos disponibles y garantizar su viabilidad técnica, económica y administrativa.

Esta planificación temporal se ha organizado en cinco años, atendiendo tanto a la naturaleza de cada actuación como a la capacidad operativa y financiera del Ayuntamiento de Candelaria, responsable de su ejecución. Todas las intervenciones recogidas en el ámbito del plan son de competencia municipal y su financiación se prevé con cargo a los presupuestos propios del Ayuntamiento, sin perjuicio de que puedan concurrir en el futuro subvenciones externas que complementen o alivien la carga financiera local.

El cuadro resumen que se presenta a continuación recoge, de manera sintética, las principales actuaciones previstas, su periodo estimado de ejecución, el organismo responsable de su desarrollo y la fuente de financiación asignada. Cabe destacar que esta planificación tiene carácter orientativo y podrá ser ajustada por el Ayuntamiento en función de la disponibilidad presupuestaria, la evolución de los procedimientos administrativos o las condiciones técnicas y ambientales que se presenten durante la ejecución del plan.

Actuación	Periodo	Responsable	Valor	Fuente financiación
Expropiación y obtención de las parcelas afectadas por el ámbito del PEPP de Pasacola.	Año 1	Ayuntamiento de Candelaria	61.914,33 €	Presupuestos Municipales
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria	Año 2 - Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	674.908,50 €	Presupuestos Municipales
Limpieza de residuos	Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	64.414,67 €	Presupuestos Municipales
Eliminación de especies invasoras	Año 3	Ayuntamiento de Candelaria	61.635,35 €	Presupuestos Municipales
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	312.665,50 €	Presupuestos Municipales
Mejora de caminos y senderos existentes y creación de recorrido interpretativo.	Año 4	Ayuntamiento de Candelaria	31.395,00 €	Presupuestos Municipales
Creación de zona mirador	Año 5	Ayuntamiento de Candelaria	5.980,00 €	Presupuestos Municipales

21



GESPLAN S.A.
Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE PERIURBANO DE PASACOLA



Documento para Aprobación Inicial

Tomo II – ORDENACIÓN

Octubre 2025



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DEL PARQUE PERIURBANO DE PASACOLA
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

Ambientólogo

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	19
8	ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	21
9	ANÁLISIS DE RESULTADOS	24

4



1 INTRODUCCIÓN

La presente Memoria de Sostenibilidad Financiera se elabora como parte del procedimiento de aprobación del Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola, conforme a lo previsto en la ley y en el marco de los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Este documento tiene como objetivo evaluar la capacidad financiera del Ayuntamiento de Candelaria para asumir los compromisos económicos derivados de la ejecución y mantenimiento de las actuaciones contempladas en el plan, garantizando que su desarrollo no compromete la estabilidad financiera municipal ni genera situaciones de déficit estructural en el medio plazo.

Para ello, se analizan los principales indicadores contables y financieros del Ayuntamiento, con especial atención al ahorro neto legal, el remanente de tesorería ajustado, y otros ratios de solvencia y liquidez. Asimismo, se incluyen proyecciones del ahorro asociados al plan, con estimaciones anuales comparadas con la evolución de la capacidad de financiación municipal.

La memoria incorpora además una aproximación a los costes de mantenimiento básico una vez finalizadas las obras, y valora su sostenibilidad en relación con los recursos disponibles.

En definitiva, esta memoria busca ofrecer un diagnóstico realista, prudente y fundado sobre la viabilidad económica del Plan Especial, permitiendo a la administración adoptar decisiones con base técnica y jurídica suficiente, en línea con los objetivos de sostenibilidad presupuestaria y equilibrio financiero que rigen la actuación del sector público local.



2 MARCO NORMATIVO APLICABLE

El presente Informe 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 Pasacola (PEOPP) 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 (TRLRU) 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 Pasacola 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 Pasacola, 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 el Plan Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola 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.

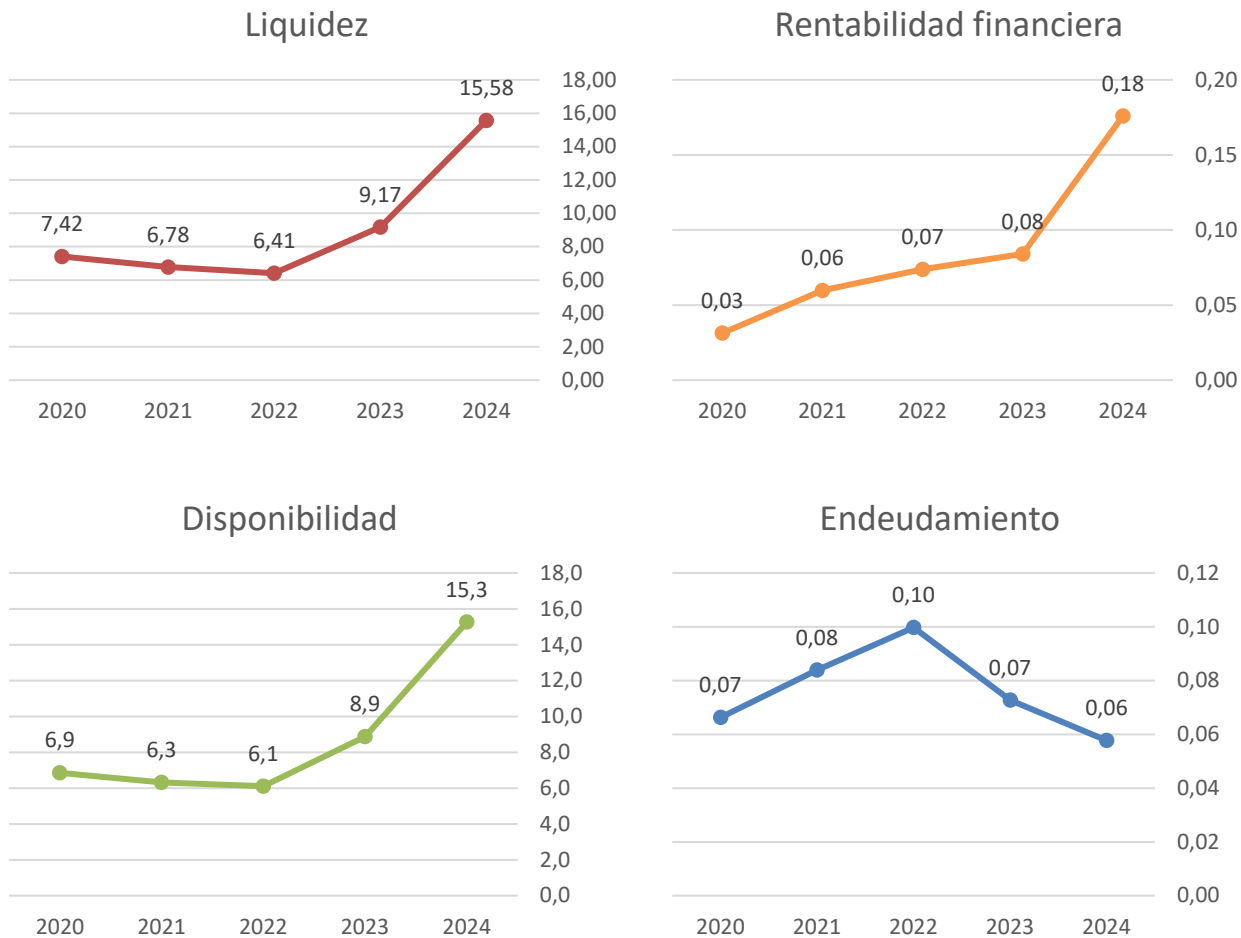
¹ Ratio de liquidez = Activo corriente / Pasivo corriente

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

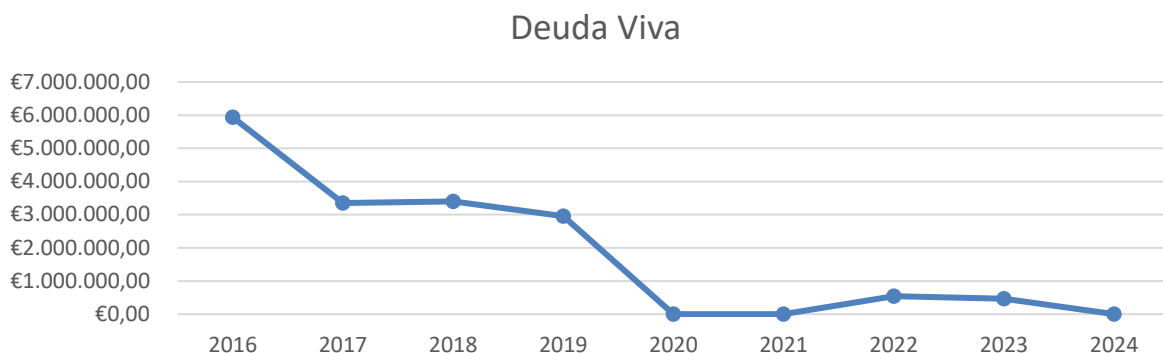
⁴ Ratio de endeudamiento = Pasivo total / Patrimonio neto

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.

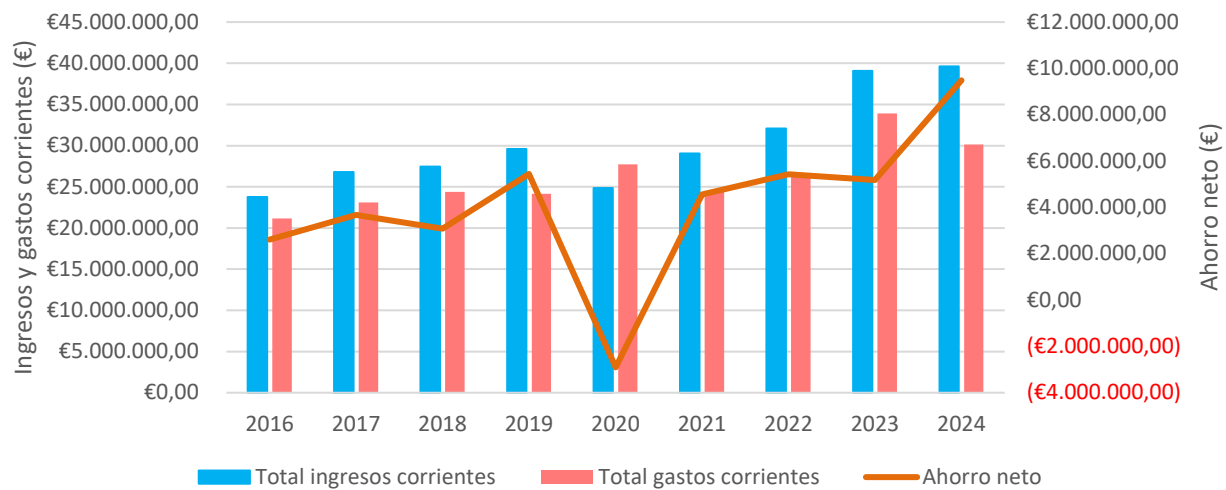
Esta situación refleja una gestión presupuestaria saneada, sin presión por endeudamiento, y una capacidad financiera sólida para afrontar los compromisos derivados del Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola.

	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 Pasacola, 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 Pasacola.

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 de Pasacola 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 Pasacola, 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 Especial de Ordenación del Parque Periurbano de Pasacola 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 del Parque Periurbano de Pasacola, la inversión pública y el incremento patrimonial municipal derivan fundamentalmente de la ejecución de intervenciones destinadas a la mejora ambiental, la restauración ecológica y la puesta en valor del espacio público dentro del ámbito del plan.

Estas intervenciones, promovidas por el Ayuntamiento de Candelaria, comprenden tanto los costes de ejecución material como los asociados a la obtención de los suelos afectados, mediante procedimientos de expropiación u otras fórmulas legalmente previstas. La siguiente tabla, extraída de la Memoria Económico-Financiera, recoge las principales actuaciones valoradas, con su correspondiente asignación presupuestaria y cronograma de ejecución:

ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PP DE PASACOLA					
ACTUACIONES DENTRO DEL ÁMBITO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Proyecto de Expropiación y obtención de las parcelas afectadas por el ámbito del PEPP de Pasacola.	61.914,33 €				
Zona A – Caserío de Pasacola					
Mejora de caminos y senderos existentes y creación de recorrido interpretativo.				31.395,00 €	
Creación de zona mirador					5.980,00 €
Zona B – Bancales Tradicionales					
Restauración de los muros y bancales con piedra original, sin trabajar ni carear con sistema de piedra seca			104.221,83 €	104.221,83 €	104.221,83 €
Zona C – Rehabilitación Ambiental					
Limpieza de residuos			64.414,67 €		
Eliminación de especies invasoras			61.635,35 €		
ACTUACIONES FUERA DEL ÁMBITO					
Obras de acondicionamiento y servicios del Camino La Candelaria		337.454,25 €	337.454,25 €		
Total Anual	61.914,33 €	337.454,25 €	567.726,10 €	135.616,83 €	110.201,83 €

17

En total, la inversión pública contemplada en el Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola asciende a 1.212.913,35 euros, correspondiendo íntegramente a actuaciones de competencia municipal orientadas a la restauración ambiental, la mejora de infraestructuras y la puesta en valor del patrimonio paisajístico y cultural del entorno.

Su ejecución será asumida íntegramente por el Ayuntamiento de Candelaria, con cargo a su presupuesto municipal, sin perjuicio de que en el futuro puedan concurrir otras fuentes de financiación externas.

El desarrollo del plan se prevé en un horizonte temporal de cinco años, conforme a la programación establecida, si bien este calendario podrá ser ajustado por el Ayuntamiento en función de su capacidad de gestión, la disponibilidad presupuestaria o circunstancias sobrevenidas que afecten al proceso de ejecución.

No obstante, determinadas actuaciones contempladas en el plan no han sido objeto de valoración económica en esta fase, debido a su carácter estratégico o generalista, así como a la ausencia de un desarrollo

técnico específico que permita establecer parámetros cuantificables con el nivel de rigor exigido. En estos casos, la estimación de costes queda aplazada hasta fases posteriores, en las que será necesaria la redacción de proyectos técnicos específicos o documentos complementarios que concreten su funcionalidad, implantación y características constructivas.

Una vez alcanzado un mayor grado de definición, estas actuaciones podrán ser incorporadas a la planificación económica del plan, permitiendo su integración en los mecanismos de financiación pública o mixta disponibles.



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 Pasacola, no se prevé un incremento directo ni inmediato de la recaudación, dado que las intervenciones contempladas responden a objetivos de rehabilitación ambiental, puesta en valor del patrimonio rural y mejora del uso público del espacio, sin incorporar nuevos aprovechamientos urbanísticos lucrativos.

No obstante, a medio y largo plazo, la mejora de la accesibilidad, la recuperación paisajística y la diversificación de usos del parque pueden convertirse en catalizadores del atractivo del entorno, incentivando su uso ciudadano y dinamizando la economía local. Estos efectos indirectos podrían traducirse en un incremento progresivo de los ingresos municipales, asociados principalmente a la actividad turística, económica y residencial en el área de influencia 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 lo dispuesto en la normativa, este documento incorpora una estimación de los costes de mantenimiento derivados de las actuaciones públicas contempladas en el Plan Especial. Dado que algunas intervenciones carecen aún de desarrollo técnico detallado o se formulan con carácter general y estratégico, la estimación se ha realizado de manera aproximada y conservadora, tomando como referencia:

- Los módulos de mantenimiento publicados por CYPE.
- Las tarifas de GESPLAN aplicables a trabajos manuales de limpieza y rastrillado.

19

La valoración incluye al menos el mantenimiento básico de las infraestructuras ejecutadas y la limpieza periódica de las zonas del parque, lo que permite establecer un umbral mínimo de gasto recurrente a incorporar en la planificación presupuestaria del Ayuntamiento de Candelaria. Dicho importe podrá ser ajustado conforme avance la ejecución del plan, se definan técnicamente nuevas actuaciones o se adopten decisiones sobre los modelos de gestión y conservación del parque.

Según la tabla presentada a continuación, el coste estimado de mantenimiento básico asciende a 130.990,75 € anuales, cifra que refleja un compromiso realista y sostenible con la conservación del Parque Periurbano de Pasacola.



Mantenimiento			
Infraestructuras	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Bancales y Muros	1.422,50	1,54 €	2.189,23 €
Caminos y senderos			
Camino La Candelaria	6.965,00	0,05 €	348,25 €
Mirador	200,00		10,00 €
Caminos y senderos	1.050,00		52,50 €
Limpieza dentro del Ámbito	Superficie	Coste Mantenimiento	Coste anual
Zona A Caserío	3.730,08		14.696,52 €
Zona C – Rehabilitación Ambiental	16.348,90	3,94 €	64.414,67 €
Zona B – Bancales Tradicionales	12.507,51		49.279,59 €
Total Mantenimiento			130.990,75 €



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

Para valorar la sostenibilidad financiera del Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola, se ha tomado como base el ahorro neto legal obtenido en los presupuestos liquidados del Ayuntamiento de Candelaria entre los años 2016 y 2024. Este indicador refleja con mayor precisión la capacidad real de la entidad para asumir nuevos compromisos de gasto, al descontar las amortizaciones de deuda.

La estimación del impacto económico de la ordenación se ha planteado para el periodo 2026-2030, en previsión de que la ejecución del plan se apruebe previamente al inicio de dicho ciclo. Para ello, se consideran dos enfoques complementarios:

- Por un lado, se toma como referencia el ahorro neto legal medio del periodo analizado, comparándolo con los costes públicos previstos para la implementación del plan en los próximos cinco años.
- Por otro, se proyecta la evolución del ahorro neto legal en base a su tasa media de variación, lo que permite anticipar posibles escenarios de capacidad financiera futura frente a las necesidades de gasto que conllevarán las actuaciones previstas.

Estas estimaciones son de carácter orientativo y podrían ajustarse en función de la programación definitiva que establezca el Ayuntamiento, la evolución presupuestaria real y posibles cambios en el contexto económico o normativo.

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.

Los costes anuales derivados de la ejecución del plan representan un porcentaje muy reducido del ahorro neto legal medio municipal, no superando en ningún ejercicio el 15 % del mismo. Esto evidencia que el Ayuntamiento de Candelaria cuenta con margen financiero suficiente para abordar las inversiones previstas sin comprometer su estabilidad presupuestaria ni la sostenibilidad de sus cuentas públicas.

Además, esta capacidad permitiría asumir desviaciones razonables o posibles ajustes en el calendario de ejecución sin poner en riesgo el equilibrio económico-financiero de la entidad.

	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	61.914,33 €	337.454,25 €	567.726,10 €	135.616,83 €	110.201,83 €

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 proyectado para el periodo 2025–2030 y el coste anual estimado de ejecución del Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola pone de manifiesto una clara capacidad financiera por parte del Ayuntamiento de Candelaria para afrontar las actuaciones previstas. En todos los ejercicios considerados, el ahorro acumulado supera con holgura el importe de los costes anuales, incluso en el año con mayor carga económica (2028), donde la inversión prevista representa apenas un 2,94 % del ahorro neto estimado para ese ejercicio.

Este margen presupuestario evidencia una posición de liquidez sólida y sostenida, lo que permite abordar las actuaciones sin comprometer el equilibrio financiero de la entidad. Además, la programación escalonada de los costes contribuye a una gestión eficiente de los recursos, evitando concentraciones de gasto que pudieran tensionar el presupuesto municipal.

En consecuencia, puede afirmarse que la ejecución del plan resulta plenamente viable desde el punto de vista financiero, sin necesidad de recurrir a endeudamiento ni a medidas extraordinarias, y en coherencia con los principios de estabilidad y sostenibilidad que rigen la hacienda local.

Cabe señalar, asimismo, que determinadas actuaciones del plan no han podido ser valoradas en esta fase debido a su carácter estratégico o a la falta de proyecto técnico pormenorizado. No obstante, a la vista del comportamiento del ahorro neto legal y de las proyecciones realizadas, puede estimarse que, siempre que su ejecución se aborde de forma progresiva y coordinada con los mecanismos ordinarios de planificación presupuestaria, estas intervenciones adicionales también podrían ser asumidas financieramente por el Ayuntamiento.

22

	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		61.914,33 €	337.454,25 €	567.726,10 €	135.616,83 €	110.201,83 €

Adicionalmente, si se tiene en cuenta el remanente de tesorería ajustado por gastos generales, este muestra resultados positivos en todos los años evaluados, aunque 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 €

Con la ejecución del Plan Especial de Pasacola y la puesta en funcionamiento de las actuaciones previstas, el Ayuntamiento deberá asumir un coste de mantenimiento básico estimado en 130.990,75 € anuales. Este importe corresponde a las labores mínimas de limpieza, conservación y mantenimiento ordinario de las infraestructuras y espacios resultantes de las actuaciones valoradas del plan, garantizando su correcta funcionalidad y seguridad.

Al comparar este gasto con la proyección del ahorro neto legal para el año 2030, estimado en 27.555.170,75 €, se constata que el mantenimiento básico representa un porcentaje muy reducido del margen financiero municipal (en torno al 0,48 %). Esto pone de manifiesto la capacidad del Ayuntamiento para absorber sin dificultades los costes recurrentes derivados del plan y la posibilidad de soportar los futuros mantenimiento de las actuaciones que han quedado pendientes de desarrollar, asegurando su sostenibilidad económica incluso tras la finalización de las obras.

No obstante, se recomienda mantener un seguimiento periódico del coste real del mantenimiento conforme se vayan ejecutando las actuaciones, a fin de ajustar las previsiones y garantizar que los niveles de gasto sean compatibles con los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El análisis efectuado evidencia que los costes asociados a la ejecución del Plan Especial de Pasacola son plenamente asumibles dentro del marco presupuestario municipal, garantizando su sostenibilidad y viabilidad económica a lo largo del periodo 2025–2030. No obstante, se aconseja al Ayuntamiento mantener un seguimiento constante del ahorro neto legal y del remanente de tesorería ajustado, dado que la evolución histórica de ambos indicadores muestra una alta volatilidad que podría afectar a la estabilidad financiera en el medio plazo.



9 ANÁLISIS DE RESULTADOS

El análisis financiero realizado demuestra que la ejecución del Plan Especial del Parque Periurbano de Pasacola es plenamente asumible para el Ayuntamiento de Candelaria, tanto en términos de inversión inicial como de mantenimiento a medio y largo plazo.

En primer lugar, la comparación entre los costes anuales aproximados derivados del programa de actuaciones y el ahorro neto legal proyectado para el periodo 2025–2030 evidencia un amplio margen de maniobra presupuestaria. El ahorro neto legal medio en el periodo 2016–2024 se sitúa en 3,84 millones de euros anuales, mientras que el ahorro neto legal proyectado con una tasa de variación acumulada del 19,45 % alcanza los 27,56 millones de euros en 2030. Frente a estas cifras, el coste total anualizado de las actuaciones previstas no supera los 0,57 millones de euros en su pico máximo (2028), lo que representa menos del 2 % del ahorro previsto para ese ejercicio.

Adicionalmente, se estima un coste de mantenimiento básico de las actuaciones valoradas en 130.990,75 € anuales. Esta cifra también se considera plenamente asumible dentro de la capacidad financiera municipal, ya que representa apenas el 0,5 % del ahorro neto legal proyectado para el ejercicio 2030. Este dato refuerza la sostenibilidad del plan incluso una vez ejecutado, garantizando su correcta conservación sin comprometer los recursos ordinarios del Ayuntamiento.

Cabe destacar, además, que existen determinadas actuaciones estratégicas incluidas en el plan que no han sido objeto de valoración económica en esta fase por falta de desarrollo de un proyecto técnico, pero dada la robustez de la posición financiera municipal, podrían considerarse viables siempre que se ajusten a la planificación y se definan en fases posteriores.

En conclusión, el impacto económico del plan sobre los presupuestos municipales no compromete en ningún caso la estabilidad financiera de la entidad local. Tanto el ahorro neto legal como el remanente de tesorería ajustado garantizan una capacidad de financiación suficiente, lo que permite afirmar que el Plan Especial de Pasacola es sostenible y viable en el horizonte temporal previsto. No obstante, se recomienda que el Ayuntamiento mantenga un seguimiento periódico de sus principales indicadores financieros, a fin de detectar posibles desviaciones y garantizar la continuidad de su política fiscal prudente.

24





GESPLAN S.A.
Octubre 2025

