

Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) de La Jiménez T.M. Candelaria

Tomo II.4 Estudio económico-financiero y programación de las actuaciones
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025



Equipo Técnico Gesplan S.A.



Agradecimientos

Debemos agradecer a la oficina técnica por su colaboración
para con este equipo redactor, que expresa
su gratitud por la ayuda recibida.

El equipo redactor de GESPLAN S.A.



Índice del Contenido

1	CONSIDERACIONES PREVIAS	6
2	ESTUDIO ECONÓMICO	8
2.1	VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	9
2.1.1	METODOLOGÍA VALORACIÓN EMPLEADA	10
2.1.2	VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DE SUELOS POR EXPROPIACIÓN	12
2.1.2.1	OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: VÍARIOS	12
2.1.2.2	OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: ESPACIOS LIBRES	14
2.1.2.3	OBTENCIÓN DEL SUELO: EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	16
2.1.2.4	ANTIECONOMICIDAD PARA EL PROPIETARIO	17
2.1.3	OBTENCIÓN DEL SUELO MEDIANTE CESIÓN DE SUELO GRATUITA Y OBLIGATORIA	18
2.1.4	MÓDULO DE COSTE DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS	20
2.1.5	APROXIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS	25
2.1.6	RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS	26
3	ESTUDIO FINANCIERO	27
3.1	APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LAS ACTUACIONES.....	28
3.2	FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR	31
3.3	CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE INTERVENCIONES.....	33



Equipo Redactor

(Por orden alfabético de perfil profesional)

Arquitecto/a

Ardiel Cabrera Díaz

María Ángeles Morales Castañares

Firmado por MORALES
CASTAÑARES MARIA ANGELES
- ***0234** el día

Biólogo

Alberto Alonso González

Delineantes

Tomás Domínguez Hernández

David Eleazar Martín González

Economista

Andrea Victoria Ramón Hidalgo

Jesús Oramas Zárate

Geógrafo

Eduardo Martínez Díaz

Ingenieros civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Mónica Díaz Pérez

Colaboradores externos

Arqueólogo e historiador

Javier Soler Segura de CULTANIA. Gestión integral del patrimonio cultural.

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez.



Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez T.M. Candelaria

**Tomo II.5 Estudio económico-financiero y
programación de las actuaciones
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025**



Equipo Técnico Gesplan S.A.



1 CONSIDERACIONES PREVIAS

El Estudio Económico-Financiero (EEF) es uno de los documentos que desarrollan las determinaciones del instrumento de ordenación en tramitación (Plan General, Plan Parcial, Modificación, Actuación sobre el Medio Urbano, etc.), junto con la Memoria, los Planos de Información y Ordenación, las Normas y el Programa de Actuación (PA). Su finalidad es analizar la viabilidad del proyecto mediante la cuantificación y programación de las inversiones asociadas a las actuaciones previstas.

Además la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en su artículo 127.d) indica que se debe realizar un *"Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y, en su caso, el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados"*.

Además, conforme al artículo 64 del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias *"los instrumentos de ordenación deben incorporar un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado y diferenciando entre actuaciones de carácter público y privado"*.

Dado el carácter preliminar del EEF, las cantidades no han de ser exactas, pero sí verosímiles y actuales; si alguna actuación no resultara viable en términos económicos, se reestructurará o reprogramará para alcanzar los objetivos previstos sin comprometer la viabilidad del plan.

El marco jurídico aplicable al EEF y al PA comprende, entre otras, las siguientes normas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (art. 58 y 64: documentación y contenido del Estudio Económico-Financiero)
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Reglas presupuestarias y de financiación local para la programación de inversiones y gastos)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y, en su caso, la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y su Reglamento aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, para la obtención de suelos o derechos y la determinación de indemnizaciones.



De forma preliminar, se analizan lo siguiente:

- Costes de las actuaciones: urbanización; obtención de sistemas y dotaciones; conexiones y refuerzos de redes; reposiciones e indemnizaciones; y, cuando proceda, costes de operación y mantenimiento tras la recepción con la finalidad de estimar las previsiones de capital exigido para el desarrollo del Plan.
- Financiación de las actuaciones: identificación de agentes (públicos y/o privados), fuentes y calendario, señalando, en su caso, los organismos públicos responsables de las inversiones y los hitos de ejecución.

El objeto de este estudio está en concordancia con los objetivos dentro de este Plan, el cual da desarrollo a las siguientes actuaciones:

1. Actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y vías existentes.
2. Actuaciones de renovación y reforma de vías existentes.
3. Actuaciones para la obtención y ejecución de nuevos espacios libres, vías y equipamientos.



2 ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio económico-financiero tiene por objeto evaluar la viabilidad económica del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Dicho precepto exige la incorporación de un estudio económico-financiero que exprese el coste aproximado de las obras de urbanización, mejora y dotación de servicios públicos, distinguiendo entre actuaciones de carácter público y privado.

Este documento integra la valoración orientativa de las diferentes actuaciones previstas en el ámbito del PEPRI La Jiménez, con el fin de determinar su viabilidad, establecer un marco económico coherente y proporcionar una base objetiva para la programación de su ejecución.

En primer lugar, se incorpora la valoración de los terrenos y construcciones sujetos a obtención o expropiación, necesaria para disponer del suelo destinado a la ejecución de los nuevos viarios, espacios libres tipo apeadero, zonas de conexión peatonal, y equipamientos vinculados al plan, incluida la intervención en el inmueble tradicional. Esta fase resulta imprescindible dada la naturaleza pública y dotacional de una parte relevante de las actuaciones, garantizando la titularidad municipal y posibilitando su posterior gestión por el Ayuntamiento de Candelaria.

Asimismo, se presenta una estimación de los costes de urbanización y acondicionamiento asociados a las actuaciones principales del plan, tales como la mejora del viario, la ejecución de los apeaderos, la rehabilitación parcial del inmueble tradicional, la implantación del equipamiento cultural y la formalización del sendero de conexión. Estas intervenciones responden a los objetivos del plan orientados a la mejora funcional del ámbito, la integración urbana del núcleo, la puesta en valor del entorno construido y la optimización de los espacios de uso público.

De manera complementaria, el estudio incluye la valoración de las actuaciones vinculadas al sendero interno de conexión, necesario para garantizar la continuidad de la trama peatonal y facilitar el acceso al inmueble tradicional y a los nuevos espacios libres. Aun cuando se trata de una actuación de pequeña entidad, su inclusión resulta pertinente por su relevancia en la estructura funcional del ámbito y su contribución a la accesibilidad y cohesión del conjunto.

En suma, este estudio permite evaluar de forma integrada el esfuerzo económico total asociado al PEPRI La Jiménez, proporcionando las bases para asegurar la viabilidad técnica, económica y presupuestaria de su ejecución y para garantizar la sostenibilidad de las actuaciones públicas a medio y largo plazo.



2.1 VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Este apartado recoge la descripción general de las actuaciones susceptibles de valoración económica, cuya ejecución resulta necesaria para materializar las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de La Jiménez.

La iniciativa de estas actuaciones es promovida por el Ayuntamiento de Candelaria con la idea de la mejora de las estructuras vial, la transformación integral del espacio público y la mejora en la conexión de la zona.

La totalidad de las actuaciones urbanísticas constituyen actuaciones asistemáticas, o, en los términos del artículo 259 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, actuaciones urbanísticas aisladas (AUA), a ejecutar como obras públicas ordinarias.

En este sentido, se valoran en los epígrafes a continuación las actuaciones previstas:

- **Actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes:** Se trata de intervenciones en el espacio público donde las condiciones actuales hacen necesarias la ejecución de obras destinadas a mejorar la calidad del entorno urbano. Son obras de reparación de pavimentos en vías peatonales, rampas y escaleras, de sustitución de mobiliario urbano y elementos de señalización en mal estado de conservación y obras de embellecimiento como pintado y reposición de vegetación. La finalidad de estas actuaciones es mejorar la accesibilidad, la seguridad y funcionalidad para todas las personas.
- **Actuaciones de renovación y reforma de viarios existentes:** Se distinguen de las anteriores por el alcance de las obras, ya que implica una transformación integral del espacio público, tanto de la calidad ambiental, como de su funcionalidad. Además de reordenar las vías y sus elementos, estas actuaciones incluyen el soterramiento y mejora de las instalaciones existentes.
- **Actuaciones para la obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos:** Previo a la ejecución de los nuevos espacios libres, viarios y equipamientos definidos en la ordenación, se llevará a cabo la obtención de estos suelos mediante el sistema de gestión definido en el programa de actuaciones. La finalidad de estas actuaciones es implementar el sistema de espacios libres denominados "apartaderos", mejorar la funcionalidad del sistema viario conectando las calles La Jiménez - La Morrita y ampliar las dotaciones a través de la rehabilitación y ampliación de un inmueble con valores patrimoniales culturales, a la vez que se mejora la conexión de Lomo Acoroma con la calle El Pico.



2.1.1 METODOLOGÍA VALORACIÓN EMPLEADA

La valoración del suelo se rige por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; y la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, junto con su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

El artículo 34 del TRLSRU establece que las valoraciones se aplicarán, entre otros supuestos, a la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea su causa. Asimismo, el artículo 205 de la LSENPC reconoce que la expropiación forzosa es un sistema excepcional, aplicable cuando existan razones suficientes de interés público, siendo preferente en los sistemas generales y en determinados supuestos de suelo rústico o cuando su aplicación resulte necesaria para la ejecución del planeamiento.

Mientras que los criterios generales de valoración, conforme a los artículos 35 y siguientes del TRLSRU, la valoración seguirá los criterios generales siguientes:

- El suelo se valora en pleno dominio, libre de cargas y derechos limitativos, y en función de su situación básica (urbanizado o rural), según lo previsto en el artículo 21 del TRLSRU.
- El suelo se tasaré con independencia de la causa de la valoración o del instrumento legal que la motive, aplicando los métodos fijados en la normativa estatal.
- En suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones legales se tasarán conjuntamente con el suelo, atendiendo a su antigüedad y estado de conservación, reduciéndose su valor si se encuentran fuera de ordenación.
- En suelo rural, las construcciones, sembrados, instalaciones o plantaciones se tasarán de manera independiente, siempre que sean compatibles con el uso valorado.

Las valoraciones deberán entenderse referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, conforme al artículo 34 TRLSRU.

Suelo en situación de urbanizado o rústico

Asimismo, conforme a los artículos 34 y 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y al artículo 6 del Real Decreto 1492/2011, el suelo se valorará conforme a lo dispuesto en los artículos 36 a 41 del citado Texto Refundido, en función de su situación (rural o de urbanizado) y con independencia de la causa de la valoración o del instrumento jurídico que la motive. Donde el valor del suelo *"corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad"*.

En las valoraciones, en ningún caso, *"podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados"*.



Repercusión antieconómica para el propietario

A efectos de ofrecer una visión más completa de las repercusiones económicas derivadas del proceso expropiatorio, debe considerarse la posibilidad de que la expropiación parcial de una finca genere una situación antieconómica para el propietario.

El artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 establece que:

"Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que, a consecuencia de aquélla, resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca."

En el supuesto de que la Administración no acceda a la expropiación total, el artículo 46 de la misma Ley dispone que:

"Se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca."

Por tanto, en los casos en que la ocupación afecte de forma sustancial a la funcionalidad, el aprovechamiento o el valor económico del resto de la propiedad, deberá evaluarse la conveniencia de ampliar la expropiación a la totalidad de la parcela o, en su defecto, incluir la correspondiente indemnización complementaria por los daños derivados de dicha pérdida de funcionalidad.

Por otro lado, las valoraciones obtenidas se agrupan en el presente documento junto a las actuaciones correspondientes, mientras que los detalles técnicos y justificativos se desarrollan en el **Anejo de Expropiaciones** incluido al final del estudio.

2.1.2 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DE SUELOS POR EXPROPIACIÓN

2.1.2.1 OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: VÍARIOS

Las parcelas ubicadas en suelo rústico se integran en la unidad AUA-01, correspondiente a la nueva vía de conexión entre las calles La Jiménez y La Morrita. El trazado propuesto coincide con el camino denominado "Partes Caminos", actualmente de carácter rural, con presencia de huertas y espacios agrícolas en desuso.

De acuerdo con el planeamiento vigente, estas parcelas están clasificadas como Suelo Rústico de Protección Agraria. Asimismo, el análisis del mapa de cultivos muestra que, en su mayoría, se trata de terrenos de secano, sin infraestructuras asociadas ni una especialización productiva relevante, mientras que otra pequeña parte se compone de terrenos de regadío; además, una parte significativa de las parcelas se encuentra actualmente sin explotación.

Estas parcelas rústicas son objeto de valoración mediante expropiación forzosa, al destinarse íntegramente a sistema viario y no existir posibilidad de materializar aprovechamiento urbanístico (edificabilidad u ocupación) que permita una cesión con contraprestación. No obstante, determinadas parcelas se integran en la malla urbana y cumplen las condiciones para su clasificación como suelo urbano, conforme a lo establecido por el planeamiento. En estos casos, la valoración se realiza por expropiación, aplicando la edificabilidad del ámbito homogéneo, fijada en un máximo de 150 m² por parcela.

En la valoración no se considera una repercusión antieconómica en las parcelas rústicas, dado que la superficie a expropiar es reducida respecto a la superficie total de la parcela, salvo en la parcela 38011A02800266, donde la expropiación alcanza el 33% de la superficie. Aun así, la porción remanente mantiene un acceso y una configuración funcional dentro del uso rústico.

Por el contrario, existen parcelas urbanas igualmente afectadas en las que la actuación puede resultar antieconómica para la propiedad. Estas parcelas se analizan en el epígrafe 2.1.2.4, en el que se valora la expropiación de la parcela resultante.

Para la valoración monetaria del suelo rústico se emplea el canon anual de arrendamientos rústicos publicada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. El canon de arrendamiento rústico se entiende como el pago efectuado por el arrendatario al propietario por la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola o ganadero, integrándose dichas tierras durante la vigencia del acuerdo en los medios de producción de la explotación.

Se ha utilizado la clase de tierra más representativa de la zona, según el Mapa de Cultivos de Canarias, correspondiente a Tierras Arables de Secano y regadío para el año 2023.

El valor final del suelo se presenta a continuación en la tabla correspondiente:

VALOR DEL SUELO				
Tipo de suelo	Tipo de Canon de arrendamiento	Valor C	Superficie a expropiar (m ²)	Valor del suelo total con el 5% de afección
Rústico	Tierras Arables de Secano	1.712,17 € / ha (canon de arrendamiento)	413,49	4.955,33 €
	Tierras Arables de Regadío	4.383,20 € / ha (canon de arrendamiento)	118,55	2.723,86
Urbano	-	410,06 € (VRS)	111,18	42.831,49
Total	-	-	643,22	50.510,68

VALORACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. VÍARIO								
Referencia catastral	Canon de arrendamiento	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Renta anual (ha)	Tipo capitalización	Valor capitalización	Valor final del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-01. Nueva vía de conexión calles La Jiménez - La Morrita.								
38011A02800266	4.383,20 €	101,37	0,01014	44,43 €	3,53%	1.257,55 €	2.218,32 €	2.329,24 €
38011A02800267		17,17	0,00172	7,53 €	3,53%	213,05 €	375,83 €	394,62 €
38011A02800268	1.712,17 €	69,68	0,00697	11,93 €	3,53%	337,64 €	595,60 €	625,38 €
38011A02800273		57,67	0,00577	9,87 €	3,53%	279,47 €	492,99 €	517,64 €
38011A02800303		229,68	0,02297	39,32 €	3,53%	1.112,97 €	1.963,28 €	2.061,44 €
38011A02800311		39,77	0,00398	6,81 €	3,53%	192,70 €	339,92 €	356,91 €
38011A02800323		9,62	0,00096	1,65 €	3,53%	46,63 €	82,26 €	86,38 €
38011A00700016		7,07	0,00071	1,21 €	3,53%	34,27 €	60,46 €	63,48 €
Subtotal		532,0	0,0532				6.128,65 €	6.435,09 €

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO. VÍARIO							
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)	Edificabilidad ad planeamiento	Edificabilidad ad parcela	VRS	Valor del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-01							
38011A00700001	171,88	102,18	150 m ² máx.	0,87	410,06 €	36.568,12 €	38.396,53 €
38011A00700002	131,07	9,00		1,14		4.223,78 €	4.434,96 €
Total	302,95	111,18				40.791,90 €	42.831,49 €



2.1.2.2 OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres se distribuyen entre las zonas alta y baja del entorno de La Jiménez. Las superficies a obtener en la zona alta, situada a lo largo de las calles La Morrita y La Jiménez e integrada en el ámbito de Caserío Tradicional, se emplazan en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, en atención a su proximidad al BIC de La Jiménez.

Por su parte, las parcelas ubicadas a partir de la calle Reverendo Padre Simón Higuera se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, sin afección específica por interés cultural.

Valoración del suelo

La valoración se efectúa mediante la determinación de un valor de repercusión del suelo, tomando como referencia un estudio de mercado correspondiente al producto inmobiliario de vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada de la zona. El valor de repercusión del suelo resultante es de **410,06 €/m²**.

A efectos de valoración urbanística, se adopta la edificabilidad homogénea asignada por el planeamiento para cada tipología:

- Caserío Tradicional: edificabilidad máxima de 150 m² por parcela.
- Edificación cerrada (vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada): edificabilidad definida por el cociente $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Las superficies de las parcelas a obtener por medio de expropiación se valoran conforme a la situación de suelo urbanizado prevista en el Reglamento de Valoraciones, aplicando en cada caso la edificabilidad homogénea del ámbito que corresponda.

El sistema de obtención del suelo para espacios libres se plantea mediante expropiación forzosa en las parcelas que cumplen con la condición de solar, las cuales ya han cumplido con sus deberes en relación con la hacienda municipal.

En las parcelas que no cumplen con la condición de solar y deben ceder suelo para poder materializar su edificabilidad, se establece el sistema vía cesión gratuita y obligatoria.

En la determinación del justiprecio se incorpora la indemnización legal del 5% en concepto de premio de afección, calculada sobre el valor expropiatorio resultante, conforme a la normativa expropiatoria aplicable.

Por otro lado, las parcelas que no tienen el mínimo requerido para poder edificar se valoran como rústicas, teniendo en cuenta su nulo potencial de edificación.

En este sentido, el valor total del suelo a obtener se refleja en la siguiente tabla:

VALOR DEL SUELO					
Tipo parcelario	Superficie a obtener (m²)	VRS (€/m²)	Valor final del suelo	5% Premio afección	Total
Suelo urbano	1.432,06	410,06 €	724.436,41 €	36.221,82 €	760.658,23 €
Suelo rural	138,61	307,12 €	1.184,86 €	59,24 €	1.244,10 €
Total	1.570,68		725.621,27 €	36.281,06 €	761.902,33 €

VALORACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. ESPACIOS LIBRES								
Referencia catastral	Canon de arrendamiento	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Renta anual (ha)	Tipo capitalización	Valor capitalización	Valor final del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-04. Urbanización: Obra nueva. Espacio libre								
5205034CS6450N	1.712,17 €	45,39	0,00454	7,77 €	3,53%	219,95 €	388,00 €	407,40 €
5205040CS6450N		34,72	0,00347	5,94 €	3,53%	168,22 €	296,75 €	311,59 €
AUA-07. Urbanización: Obra nueva. Espacio libre								
38011A00700016	1.712,17 €	35,99	0,00360	6,16 €	3,53%	174,38 €	307,61 €	322,99 €
AUA-02. Urbanización: Obra nueva. Espacio libre								
5205033CS6450N	1.712,17 €	22,52	0,00225	3,86 €	3,53%	109,12 €	192,50 €	202,12 €

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO. ESPACIOS LIBRES							
Referencia catastral	Superficie total (m²)	Superficie a obtener (m²)	Edificabilidad planeamiento	Edificabilidad parcela	VRS	Valor del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-02	505,75	136,58	150 m² máx.		410,06 €	16.610,83 €	17.441,37 €
5205022CS6450N	505,75	136,58		0,30		16.610,83 €	17.441,37 €
AUA-03	202,82	34,51				10.465,81	10.989,10
5005608CS6450S	202,82	34,51		0,74		10.465,81 €	10.989,10 €
AUA-05	445,94	112,52				37.648,37	39.530,79
38011A00700017	100,46	40,57		1,49		24.837,48 €	26.079,36 €
38011A02500317	345,48	71,96		0,43		12.810,88 €	13.451,43 €
AUA-06	604,63	96,81				9.849,03	10.341,48
5206015CS6450N	604,63	96,81		0,25		9.849,03 €	10.341,48 €
AUA-07	5.061,36	64,73				786,62 €	825,95 €
38011A00700765	5.061,36	64,73		0,03		786,62 €	825,95 €
AUA-08	479,43	231,71				29.727,90	31.214,30
5304014CS6450S	479,43	231,71		0,31		29.727,90 €	31.214,30 €
AUA-09	212,82	186,70	2 m²c/m²s		410,06 €	153.113,95 €	160.769,65 €
5304008CS6450S	212,82	186,70		2 m²c/m²s		153.113,95 €	160.769,65 €
AUA-10	343,03	97,42				79.898,43 €	83.893,35 €
5104306CS6450S	343,03	97,42		2 m²c/m²s		79.898,43 €	83.893,35 €
AUA-11	151,63	151,63				124.357,77 €	130.575,66 €
5203101CS6450S	151,63	151,63		2 m²c/m²s		124.357,77 €	130.575,66 €
AUA-12	1.815,01	319,44				261.977,71 €	275.076,60 €
5103507CS6450S	1.815,01	319,44		2 m²c/m²s		261.977,71 €	275.076,60 €
Total	9.822,43	1.432,06				724.436,41	760.658,23



2.1.2.3 OBTENCIÓN DEL SUELO: EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

Las parcelas destinadas a edificación y rehabilitación se localizan en la zona baja del entorno de La Jiménez y se clasifican por el Planeamiento General como Suelo Urbano Consolidado. Estas parcelas se encuentran integradas en la malla urbana y la superficie a obtener es de un total de 134,55 m².

La valoración económica del suelo se realiza mediante el mismo procedimiento descrito en el epígrafe anterior, utilizando el valor de repercusión del suelo de **410,06 €/m²**, y aplicando la edificabilidad homogénea del ámbito. Dado que todas las parcelas presentan tipología de edificación cerrada, se adopta una edificabilidad de 2 m²c/m²s.

En este ámbito no procede aplicar el criterio de antieconomicidad, ya que ninguna parcela resulta antieconómica como consecuencia de la obtención.

En la parcela 5103508CS6450S procede aplicar la metodología de expropiación con valoración de suelo urbanizado edificado, al existir una casa tradicional de especial relevancia, mediante la aproximación del coste de construcción y actualizado a fecha de este informe, debido a no existir comparables para poder aproximar su valor. En este sentido, el módulo obtenido es de 140,28€.

La superficie a obtener y la edificabilidad aplicable se recogen en la siguiente tabla:

OBTENCIÓN DE SUELO PARA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN		
Referencia catastral	Superficie Urbana (m ²)	Edificabilidad
Edificación: Rehabilitación. Equipamiento		
AUA-13	44,31	
5103508CS6450S	44,31	2 m²c/m²s
Edificación: Obra nueva. Equipamiento		
AUA-13	90,25	
5103507CS6450S	90,25	2 m²c/m²s
Total AUA-13	134,56	

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO . REHABILITACIÓN Y REFORMA DE EQUIPAMIENTOS						
Referencia catastral	Superficie total (m2)	Superficie a obtener (m2)	Edificabilidad ad parcela	VRS	Valor del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-13						
5103507CS6450S	1.815,01	90,25	2 m ² c/m ² s	410,06 €	74.014,04 €	77.714,74 €
5103508CS6450S	44,31	44,31		140,28 €	6.215,39 €	6.526,16 €
Total	1.859,32	134,56			80.229,43 €	84.240,90 €



2.1.2.4 ANTIECONOMICIDAD PARA EL PROPIETARIO

Se adopta como criterio de antieconomicidad que, tras la obtención del suelo necesaria para la ejecución del planeamiento, una parcela se considere antieconómica cuando la superficie remanente no alcance la superficie mínima edificable exigida por su tipología, conforme a las siguientes estipulaciones:

- Caserío Tradicional: superficie remanente inferior a 100 m².
- Edificación cerrada: superficie remanente inferior a 70 m² o 80 m², según se trate, respectivamente, de edificación cerrada estándar o con jardín delantero.

En estos supuestos, la parcela pierde la posibilidad real de materializar el aprovechamiento mínimo previsto por el planeamiento.

De acuerdo con este criterio, las parcelas susceptibles de resultar antieconómicas para sus propietarios son las que se relacionan a continuación, para las cuales se ha calculado la valoración del suelo de la superficie remanente.

PARCELAS SUSCEPTIBLES A SER EXPROPIADAS POR SER ANTIECONÓMICAS								
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)	Diferencia	Edificabilidad	VRS	Valor del suelo	5% afección	Valor del suelo total
38011A00700001	171,875258	102,1827	69,692558	150 m ² máx.	410,06 €	24.940,88 €	1.247,04 €	26.187,92 €
38011A00700016	91,693215	43,059361	48,633854			32.624,22 €	1.631,21 €	34.255,43 €
38011A00700017	100,462128	40,566853	59,895275			36.671,52 €	1.833,58 €	38.505,09 €
38011A02800323	79,972801	9,623839	70,348962			54.107,07 €	2.705,35 €	56.812,43 €
5205025CS6450N	130,987148	42,593603	88,393545			41.507,88 €	2.075,39 €	43.583,27 €
5205029CS6450N	131,37146	53,058021	78,313439			36.666,88 €	1.833,34 €	38.500,22 €
5205034CS6450N	61,81741	45,391096	16,426314			16.344,36 €	817,22 €	17.161,58 €
5205040CS6450N	98,813511	34,715836	64,097675			39.899,24 €	1.994,96 €	41.894,20 €
5304008CS6450S	212,822108	186,69701	26,125098	2 m ² c/m ² s	-	21.425,72 €	1.071,29 €	22.497,00 €
Total	1.079,82	557,89	521,92672	-		304.187,76 €	15.209,39 €	319.397,15 €



2.1.3 OBTENCIÓN DEL SUELO MEDIANTE CESIÓN DE SUELO GRATUITA Y OBLIGATORIA

La obtención del suelo necesario para la ejecución del PEPRI La Jiménez se articula, con carácter general, mediante la cesión obligatoria y gratuita de aquellas parcelas que, en la actualidad, no reúnen las condiciones exigibles para ser consideradas solares.

Conforme al artículo 56.1.b) de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), están sujetas a cesión gratuita las superficies destinadas a viario y a la implantación de los servicios urbanísticos necesarios para que las parcelas alcancen la condición de solar, según la ordenación pormenorizada aprobada.

En estos supuestos, la superficie a ceder se corresponde con la parte de la finca que resulta beneficiada por la ejecución de las obras de urbanización que permiten su transformación efectiva en solar.

Sobre esta base, en la tabla siguiente se identifican las parcelas afectadas por el deber de cesión gratuita, indicando las superficies que deben incorporarse al dominio público municipal sin coste para el Ayuntamiento.:

PARCELAS URBANAS A OBTENER POR MEDIO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS		
OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: ESPACIOS LIBRES.		
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)
AUA-01	377,43	29,63
38011A00700014	236,21	11,23
38011A00700015	141,22	18,39
AUA-03	435,75	76,60
5005606CS6450S	435,75	76,60
AUA-04	669,67	232,46
5205025CS6450N	130,99	42,59
5205026CS6450N	232,26	82,95
5205028CS6450N	175,05	53,86
5205029CS6450N	131,37	53,06
AUA-05	2.448,96	148,55
38011A02500319	1.282,94	85,90
38011A02500320	1.166,02	62,64
AUA-06	440,95	96,64
38011A00700743	268,14	43,98
5206016CS6450N	172,80	52,66
AUA-07	459,96	13,17
38011A00700013	459,96	13,17
AUA-08	299,97	64,43
5304012CS6450S	144,49	29,72



PARCELAS URBANAS A OBTENER POR MEDIO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS		
OBTENCIÓN DEL SUELO PARA OBRA NUEVA: ESPACIOS LIBRES.		
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)
5304013CS6450S	155,48	34,70
Total	5.132,69	661,47



2.1.4 MÓDULO DE COSTE DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

En este apartado se desarrollan los módulos de valoración del coste de ejecución asociados a las actuaciones previstas en el Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez. La estimación económica se realiza mediante la aplicación de módulos de referencia, dado que en esta fase de planeamiento no se dispone aún de la información constructiva y técnica detallada que permitiría elaborar un presupuesto desglosado por unidades de obra.

La utilización de módulos estandarizados permite obtener valores representativos, homogéneos y contrastados, asegurando la coherencia técnica y la neutralidad económica de la estimación. Estos módulos derivan de precios unitarios publicados en generadores de precios y bases oficiales, y se ajustan a las tipologías de intervención contempladas en el plan.

A continuación, se presentan los módulos aplicados y los cálculos, permitiendo establecer el coste estimado de ejecución material de las obras definidas en la ordenación del PEPRI La Jiménez.

Renovación y reforma de víarios existentes

Para la valoración económica de las actuaciones de renovación y reforma de víarios existentes previstas en el PEPRI La Jiménez, se aplica el módulo específico obtenido del CIEC (Costes de Infraestructuras y Edificación de Canarias), ya que en parte de las actuaciones se requiere la redefinición de las vías y la construcción de nuevo de la vía, tomando como referencia una plataforma tipo de 10 metros de anchura. Esta elección resulta técnicamente adecuada, dado que la sección de los víarios afectados por el plan oscila entre 8 y 10 metros.

Conforme al procedimiento establecido, el coste por m² se obtiene considerando la ejecución completa del vial desde explanada, incluyendo:

- Aceras terminadas.
- Redes completas de servicios urbanos: saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, telecomunicaciones, riego, alumbrado público.
- Mobiliario urbano y señalización.
- Jardinería asociada.
- Seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos.

El valor resultante del módulo aplicable a este tipo de actuaciones en el ámbito del PEPRI La Jiménez es de 229 €/m² de superficie de vial.

Este módulo se emplea para la estimación del coste de todas las actuaciones clasificadas como renovación o reforma de vial, obteniéndose el coste total mediante la multiplicación de dicho valor unitario por la superficie de actuación correspondiente.

Actuación	Coste (€/m ²)
Renovación, reforma y mejora de viarios existentes	229,00 €

Apeaderos

Para la estimación del coste unitario de los apeaderos previstos en el PEPRI La Jiménez, se seleccionan los módulos correspondientes a las actuaciones que definen su configuración básica: estabilización del terreno, pavimentación ligera, señalización, dotación mínima de mobiliario urbano y ejecución de redes de servicios urbanos.

En primer lugar, se aplica el módulo de estabilización de caminos y senderos mediante mortero de cemento Ardevia Arena (HOLCIM), extendido y compactado hasta obtener una capa mínima de 10 cm.

A ello se añade el módulo de señalización y calzada publicado por el CIEC, para completar el acondicionamiento superficial.

Asimismo, cada apeadero incorpora la dotación básica de infraestructuras y servicios urbanos, esenciales para su correcta funcionalidad, incluyendo:

- Red de saneamiento y pluviales,
- Red de abastecimiento y riego,
- Red de baja y media tensión (BT y MT),
- Red de alumbrado público y telecomunicaciones.

Los precios unitarios de estas redes se han tomado de la base de datos CIEC, incluyéndose íntegramente en la valoración.

En relación con la configuración del apeadero, el área destinada a aparcamiento constituye aproximadamente entre 77 y 88 m² de superficie. La zona de descanso, dotada de:

- Banco de madera.
- Farola para alumbrado viario con columna troncocónica de acero galvanizado.
- Jardinera cuadrada de fundición.

Estos elementos se han valorado mediante los precios unitarios del generador CYPE.

La suma de los módulos correspondientes a la estabilización del terreno, señalización, mobiliario urbano, y redes de servicios urbanos, aplicados a la superficie tipo del apeadero y a su equipamiento mínimo, da como resultado un módulo unitario total de 10.272,79 € por apeadero.

Estos módulos proporcionan una valoración homogénea, precisa y coherente con los estándares oficiales, garantizando una adecuada integración de los apeaderos en el análisis económico-financiero del PEPRI La Jiménez.



Actuación	Coste (€/unidad)
Unidad de apeadero y suministros de servicios	10.272,79 €

Desmante y acondicionamiento del terreno

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

Actuación	Coste (€/m²)
Desmante y acondicionamiento del terreno	38,00 €

Sendero ámbito Casa Tradicional

La actuación prevista en el PEPRI La Jiménez incluye la ejecución y acondicionamiento del sendero situado en el entorno de la casa tradicional, concebido para mejorar la continuidad peatonal y reforzar la integración del inmueble en el entramado urbano existente.

Para disponer de un módulo de coste representativo, se adopta como solución técnica un camino de tierra estabilizada, ejecutado mediante el aporte y compactación de una capa superficial de 15 cm de espesor, compuesta por una mezcla granulada de arena. El precio unitario aplicado a esta partida procede del generador de precios CYPE, ascendiendo a 24,90 €/m², valor adecuado para este tipo de pavimentación ligera y permeable.

De forma complementaria, y para valorar el conjunto de servicios e instalaciones asociados al trazado, tales como mobiliario urbano básico, pequeñas actuaciones de jardinería y drenaje superficial, se emplean los capítulos específicos del CIEC, obtenidos de su Base de Datos de la Construcción de Canarias. Estos precios se fundamentan en el estudio anual del mercado de materiales, rendimientos de maquinaria y mano de obra en el archipiélago, garantizando su adecuación a las condiciones reales de ejecución en Tenerife.

La integración combinada de los módulos del CYPE y del CIEC permite obtener una valoración objetiva, coherente y ajustada al contexto del PEPRI La Jiménez, asegurando que la estimación económica del sendero responda tanto a las características técnicas de la solución propuesta como a los estándares de referencia utilizados para el resto de actuaciones del plan.

Actuación	Coste (€/m²)
Sendero ámbito casa tradicional	96,90 €



Rehabilitación de la Casa Tradicional

Para la estimación del coste de rehabilitación del inmueble tradicional incluido en el ámbito del PEPRI La Jiménez, se parte del estudio del inmueble realizado, del cual se desprende que la edificación presenta un estado general satisfactorio, se estima que se requiere únicamente intervenciones de mantenimiento y puesta en valor equivalentes al 25% del coste de construcción de una edificación nueva de tipología similar. Esta aproximación resulta adecuada en el contexto del planeamiento, dado que no se dispone de un proyecto técnico detallado ni de mediciones específicas de obra.

Asimismo, debe señalarse expresamente que la presente estimación tiene un carácter preliminar y queda condicionada a la valoración detallada que realice un aparejador o técnico competente en la fase de desarrollo posterior del plan. El valor definitivo podrá ajustarse en función de reconocimientos y especificaciones constructivas que solo podrán determinarse en la fase de proyecto.

A efectos de la valoración inicial, y ante la ausencia de información más precisa sobre la composición de los elementos verticales, se adopta una configuración estándar para construcciones tradicionales del ámbito, considerando que la casa está formada por muros de mampostería de piedra, con un espesor aproximado de 0,50 metros, una altura visible de hasta 4 m y un tramo soterrado estimado 0,50 metros, características habituales en edificaciones tradicionales situadas en laderas y medianías.

De acuerdo con los datos publicados en la Memoria Técnica de Diseño de la Comunidad Autónoma de Canarias, para la realización de los mantenimientos de los muros, se aplica el módulo correspondiente a mampostería ordinaria con mortero, acabada a dos caras vistas, cuyo valor unitario es de 253,87 €/m³. Este módulo constituye una referencia oficial aplicable para la estimación del coste de reconstrucción o intervención en muros tradicionales de piedra típicos en Canarias.

Actuación	Coste (€/m ²)
Rehabilitación de la Casa Tradicional	363,60 €

Construcción Casa Cultural

Para la estimación del coste de ejecución de la Casa Cultural prevista en el ámbito del PEPRI La Jiménez, se adopta como referencia el módulo de construcción publicado por el CIEC para el año 2025, ajustado a las características propias del ámbito y aplicable a una edificación aislada equivalente tipológicamente a una vivienda unifamiliar, por su escala, configuración volumétrica y sistema constructivo previsto. El módulo seleccionado establece un coste unitario de 1.702 €/m² de superficie construida, valor que se incorpora como base para la cuantificación económica de esta actuación.



La elección de este módulo se fundamenta en la metodología del CIEC que es la referencia oficial para la construcción en Canarias. Este banco de datos se actualiza anualmente y recoge los precios reales de materiales, maquinaria y mano de obra, incorporando también las variaciones normativas y las nuevas soluciones constructivas del mercado.

El uso de este módulo permite estimar de forma fiable y proporcional el coste inicial de la Casa Cultural, al ser coherente con los precios de una edificación aislada en el contexto canario. En fases posteriores, el técnico competente podrá ajustar estos valores en función del diseño definitivo, las condiciones del solar, la accesibilidad y los precios de mercado vigentes.

Actuación	Coste (€/m ²)
Construcción de la casa cultural	1.702,00 €



2.1.5 APROXIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

En las siguientes tablas se recoge una estimación del coste de ejecución de las obras públicas, calculado a partir de los módulos definidos en el epígrafe anterior. Debe destacarse que dicho coste tiene carácter aproximado y, en consecuencia, habrá de ajustarse posteriormente a las necesidades concretas que se definan en el proyecto de desarrollo de las obras.

COSTE DE LA EJECUCIÓN, RENOVACIÓN Y REFORMA DE VÍARIOS			
Unidad de actuación	Superficie (m ²)	Módulo (€/m ²)	Coste total (€)
AUA-01	1.319,61	229,00 €	302.190,69 €
AUA-12	287,24	38,00€	10.915,12 €
AUA-14	1.470,41	229,00 €	336.723,89 €
AUA-15	1.102,59	229,00 €	252.493,11 €
AUA-16	275,73	229,00 €	63.142,17 €
AUA-17	1.598,26	229,00 €	366.001,54 €
AUA-18	756,65	229,00 €	173.272,85 €
AUA-19	5.364,15	229,00 €	1.228.390,35 €
Total	12.174,64		2.733.129,72

COSTE DE LA EJECUCIÓN, REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE EQUIPAMIENTO			
Unidad de actuación	Superficie (m ²)	Módulo (€/m ²)	Coste total (€)
AUA-13			
Sendero ámbito casa tradicional	100	96,90 €	9.690,00 €
Rehabilitación de la construcción existente	44,32	363,60 €	16.114,75 €
Edificación de dos plantas de altura (nuevo)	90,26	1.702,00 €	153.622,52 €
Total	234,58	-	179.427,27 €

COSTE TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, MEJORA Y REFORMA			
Unidad de actuación	Superficie (m ²)	Módulo (€)	Coste total (€)
Coste de la ejecución, renovación y reforma de víarios	12.174,64	229€ y 38€ de remodelación	2.733.129,72 €
Ejecución de nuevos espacios libres	1.808,11	10.272,79 € por apeadero	174.637,43 €
Rehabilitación de casa tradicional	44,32	363,60 €	16.114,75 €
Ejecución de nuevo equipamiento	90,26	1.702,00 €	153.622,52 €
Sendero ámbito de casa tradicional	100,00	96,90 €	9.690,00 €
Total	14.217,33		3.087.194,42 €



2.1.6 RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

En este apartado se sintetiza el coste total aproximado de las actuaciones de iniciativa pública, integrando tanto la obtención del suelo como las obras de mejora, rehabilitación y ejecución de nuevos espacios públicos y equipamientos.

Las cifras recogidas en las tablas siguientes tienen carácter estimativo y se han obtenido de acuerdo con los criterios del Reglamento de Valoraciones del suelo. Dada la naturaleza de este plan, no se desarrolla el detalle pormenorizado de los proyectos técnicos ni de las soluciones constructivas específicas para cada actuación (vías, equipamientos culturales y espacios públicos previstos), por lo que los importes deben interpretarse como una aproximación razonada al coste global de la intervención.

En conjunto, el coste de obtención del suelo, unido al coste de urbanización, remodelación y mejora del ámbito, asciende a **4.302.001,38 €**.

RESUMEN DEL COSTE TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, MEJORA Y REFORMA			
Unidad de actuación	Superficie (m ²)	Módulo (€)	Coste total (€)
Renovación y reforma de viarios	12.174,64	229€ y 38€ de acondicionamiento	2.733.129,72 €
Ejecución de nuevos espacios libres	1.808,11	10.272,79 €/ unidad	174.637,43 €
Rehabilitación de casa tradicional	44,32	363,60 €	16.114,75 €
Ejecución de nuevo equipamiento	90,26	1.702,00 €	153.622,52 €
Sendero ámbito de casa tradicional	100,00	96,90 €	9.690,00 €
Total	14.217,33		3.087.194,42 €

RESUMEN DEL COSTE POR OBTENCIÓN DE SUELO			
Bloque / Actuación	Ámbito	Superficie a obtener (m ²)	Valor del suelo (€)
Suelo rústico – Nueva vía La Jiménez–La Morrita	AUA-01	532,04	6.435,09 €
Suelo urbano no urbanizado – Nueva vía La Jiménez–La Morrita	AUA-01	111,18	42.831,49 €
Obra nueva: obtención de espacios libres (suelo no edificado)	AUA-02 a AUA-12	1.570,68	761.902,33 €
Obtención de suelo para edificación (rehabilitación + obra nueva)	AUA-13	134,56	84.240,90 €
Suelo susceptible a ser expropiado por antieconomicidad	-	521,93	319.397,15 €
Cesión de suelo	AUA-02 a AUA-12	661,47	0,00 €
Total		3.531,85	1.214.806,96 €



3 ESTUDIO FINANCIERO

El presente Estudio Económico-Financiero tiene por finalidad analizar la viabilidad económica y presupuestaria del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez, en el término municipal de Candelaria, evaluando las fuentes de financiación disponibles y garantizando que las actuaciones públicas previstas puedan ser asumidas dentro del marco financiero municipal.

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

El estudio se apoya igualmente 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 al régimen económico de las actuaciones urbanísticas, así como en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que regula la ejecución y financiación del planeamiento y las obligaciones públicas vinculadas a la obtención de suelo y a la ejecución de infraestructuras urbanas.

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 ayudas supramunicipales.
- Otras fórmulas de apoyo financiero disponibles.

Asimismo, se analiza la capacidad municipal para asumir los costes derivados de las actuaciones previstas en el PEPRI La Jiménez, tanto durante su fase de ejecución como en su mantenimiento y gestión a medio y largo plazo, asegurando la sostenibilidad económica del modelo de ordenación propuesto.

3.1 APROXIMACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

La planificación económica del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez no se limita a la estimación de los costes iniciales de ejecución de las actuaciones públicas, sino que incorpora también el análisis de los costes recurrentes de mantenimiento y conservación asociados a las infraestructuras, espacios libres, senderos, apeaderos y equipamientos previstos en el ámbito.

Estos gastos operativos son esenciales para garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica del plan a medio y largo plazo, ya que permiten asegurar la funcionalidad continuada de los nuevos espacios públicos, la adecuada integración paisajística del entorno y el correcto estado de conservación del viario, del equipamiento cultural proyectado y del inmueble tradicional rehabilitado.

La inclusión de este análisis se ajusta a las exigencias del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018), que establece que los instrumentos de ordenación deben incorporar un estudio económico-financiero con identificación de las actuaciones públicas, sus costes y las previsiones de financiación. Aunque dicha norma no menciona de forma explícita los costes de mantenimiento, estos se consideran inherentes a la gestión de los servicios y dotaciones creadas, de acuerdo con el principio de sostenibilidad presupuestaria recogido en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

En consecuencia, se presenta a continuación una estimación orientativa de los costes anuales de mantenimiento derivados de las principales actuaciones contempladas en el PEPRI La Jiménez. Esta información permite anticipar el esfuerzo económico que deberá asumir el Ayuntamiento de Candelaria en la fase de explotación y gestión de los espacios públicos resultantes del plan, configurándose como una herramienta preventiva de planificación presupuestaria y control de sostenibilidad económica.

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

El cálculo del coste de mantenimiento de los apeaderos se realiza del mismo modo que su valoración inicial, estimando el gasto por unidad a partir de los elementos que los componen: pavimento, banco, farola y jardinera. Cada uno de estos



componentes genera un coste anual asociado a su conservación, reposición parcial y control de estado.

Es importante señalar que esta estimación recoge únicamente los mantenimientos básicos y directos vinculados a los elementos propios del plan. No se incluyen otros gastos operativos como la recogida de residuos, tareas de poda, limpieza general o mantenimiento del viario, debido a que estos servicios ya están incorporados en los contratos municipales de servicios públicos vigentes. Su coste real dependerá de ajustes o ampliaciones contractuales que deberán valorarse en fases posteriores.

Actuación	Coste (€/m ²)
Apeadero	159,44 €
Sendero	0,05 €
Limpieza Ámbito Casa	3,94 €

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

Por tanto, el valor adoptado para el mantenimiento del ámbito de la casa tradicional, reflejan una estimación prudente y realista del esfuerzo económico de conservación, ajustada a las condiciones de gestión del Ayuntamiento de Candelaria y al carácter periurbano, naturalizado y de bajo impacto del ámbito de actuación.

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

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



Actuación	Superficie/unidad	Coste	Valoración de Coste
Apeadero	17 und.	159,44 €	2.710,48 €
Sendero	100 m ²	0,05 €	5,00 €
Limpieza Ámbito Casa	287,24 m ²	3,94 €	1.131,73 €

Dadas las condiciones técnicas y en el supuesto planteado para la estimación del mantenimiento base del plan se estima un coste medio anual de 3.847,21 €.

3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR

Las actuaciones previstas se financiarán, con carácter general, con cargo al presupuesto municipal del Ayuntamiento de Candelaria.

No obstante, dada la localización del ámbito en un entorno de interés cultural vinculado al BIC de La Jiménez y a los valores patrimoniales del casco tradicional, se considera la posibilidad de complementar por medio de subvenciones y ayudas públicas de otras administraciones, dirigidas a la rehabilitación patrimonial, la mejora del espacio público y la regeneración urbana.

En tanto se materializan dichas subvenciones o ayudas, el Ayuntamiento de Candelaria garantizará la ejecución progresiva del proyecto con recursos propios, de acuerdo con su planificación económica y presupuestaria, priorizando las actuaciones de mayor urgencia e impacto social y ambiental.

En particular, se consideran potencialmente aplicables las siguientes líneas de apoyo:

- Programas insulares y autonómicos de intervención en inmuebles de valor cultural y patrimonio histórico (Cabildo de Tenerife y Gobierno de Canarias).
- Programas estatales y europeos de rehabilitación y regeneración urbana, incluidos los instrumentos financiados con fondos NextGenerationEU.

A título ilustrativo, pueden citarse los siguientes programas y líneas de subvención:

- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas y rurales (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana): destinado a la financiación de obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como a actuaciones de urbanización en los espacios públicos adyacentes y a la construcción de edificios y viviendas en sustitución de otros demolidos en la misma zona. La cuantía de la ayuda se incrementa en el caso de ámbitos vinculados a BIC y, con carácter general, alcanza en torno al 40 % de la inversión.
- Subvención del "2 % Cultural" (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Cultura y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible): dirigida a actuaciones de rehabilitación, restauración y/o puesta en valor de bienes inmuebles declarados BIC, favoreciendo la conservación del Patrimonio Histórico Español.

Entre las líneas de ayuda más recientes cabe destacar el Programa de Mejora de la Competitividad con Uso Turístico (Fondos NextGenerationEU), que incluye actuaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación de bienes de interés cultural de titularidad pública con uso turístico. Aunque se dirige prioritariamente a las administraciones públicas, constituye un modelo de financiación a gran escala.

En el caso de propietarios privados, existen asimismo subvenciones directas y nominativas de la Comunidad Autónoma de Canarias, con presupuestos que oscilan aproximadamente entre 10.000 y 2.000.000 de euros, en función de la inversión a ejecutar, y con un plazo de presentación de solicitudes abierto de forma continuada durante todo el año.

Por último, se prevé la ampliación, por parte del Cabildo de Tenerife, de las ayudas al patrimonio histórico dirigidas tanto a personas físicas como jurídicas para la realización de intervenciones en inmuebles de valor cultural, en el marco del Programa Insular de Patrimonio Histórico 2023-2027, con horizonte de convocatoria para el año 2025.



3.3 CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE INTERVENCIONES

La implementación de las intervenciones previstas en este Plan Especial se organiza de forma escalonada diseñado para asegurar la viabilidad técnica, económica y administrativa de las actuaciones. Este cronograma tiene carácter orientativo y podrá ser ajustado por el Ayuntamiento de Candelaria en función de la disponibilidad presupuestaria, la priorización política, la aparición de necesidades sobrevenidas u otras circunstancias que puedan concurrir durante la ejecución del plan.

Con carácter previo a la ejecución material de las obras recogidas en el ámbito del PEPRI La Jiménez, resulta necesaria la obtención del suelo afectado, ya sea mediante cesión obligatoria y gratuita cuando proceda, o, en su caso, expropiación forzosa de las parcelas incluidas en las actuaciones públicas. Esta fase garantiza la disponibilidad plena del suelo en aquellas intervenciones que requieren nuevos espacios libres, apeaderos, ampliaciones viarias o la implantación del equipamiento previsto en el entorno de la casa tradicional. Solo una vez asegurada la titularidad pública podrá acometerse la materialización de las obras.

La ejecución del PEPRI La Jiménez se programa en un horizonte de cinco años, tomando como referencia los módulos de coste definidos y ordenando las actuaciones conforme a la lógica del procedimiento urbanístico y a la capacidad inversora municipal.



PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES								
Actuación	Unidad de actuación	Descripción de la obra	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Gestión para la ejecución de las actuaciones	AUA-01 a la AUA-13	Obtención del suelo, redacción de proyectos técnicos, licitación y contratación	607.403,48 €	607.403,48 €				1.214.806,96 €
Urbanización : Mejora y acondicionamiento. Vialio	AUA-14 al AUA-18	Mantenimiento y reparación de los viarios		297.908,39 €	297.908,39 €	297.908,39 €	297.908,39 €	1.191.633,56 €
	AUA-12	Paseo de conexión calle El Pico con Lomo Acoroma					10.915,12 €	10.915,12 €
Reforma/renovación de viarios	AUA-19	Plataforma única y soterramiento de instalaciones			409.463,45 €	409.463,45 €	409.463,45 €	1.228.390,35 €
Urbanización : Obra nueva. Vialio	AUA-01	Plataforma única de vialio agrícola			100.730,23 €	100.730,23 €	100.730,23 €	302.190,69 €
Urbanización : Obra nueva. Espacio libre	AUA-02 al AUA-11	Ejecución de apeaderos			87.318,72 €	87.318,72 €		174.637,43 €
Urbanización : Renovación y reforma	AUA-13	Rehabilitación de casa tradicional				8.057,38 €	8.057,38 €	16.114,75 €
	AUA-13	Ejecución de nuevo equipamiento cultural				76.811,26 €	76.811,26 €	153.622,52 €
	AUA-13	Sendero ámbito de casa tradicional					9.690,00 €	9.690,00 €
Coste			607.403,48 €	905.311,87 €	895.420,79 €	980.289,42 €	913.575,83 €	4.302.001,38 €





Equipo Técnico de Gesplan S.A.

