

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento contiene la Aprobación Definitiva del Plan Parcial SUNCU-26 Calle Salvia del Plan General de Ordenación de Valsequillo de Gran Canaria, acordado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de mayo de 2023.



ÍNDICE

1. Justificación.
2. Impacto de las actuaciones de sistemas territoriales en las Haciendas Públicas.
 - 2.1. Antecedentes.
 - 2.2. Administraciones afectadas.
 - 2.3. Infraestructuras y servicios públicos resultantes de la actuación.
 - 2.3.1. Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización.
 - 2.3.2. Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del Sector.
 - 2.4. Competencias de gestión.
 - 2.5. Costes de conservación y mantenimiento de la urbanización.
3. Relación de ingresos para la Hacienda Municipal que devienen como consecuencia de la implantación de la actuación.
4. Análisis del impacto económico de la actuación en las Haciendas Públicas.
5. Suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos.

1. JUSTIFICACIÓN

La necesidad de redactar el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) viene determinado por la exigencia contenida en el artículo 22, apartado 4, del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesario o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

2.1 ANTECEDENTES

En lo que respecta al impacto o repercusión por el desarrollo del ámbito denominado **SUNCU-26 Calle La Salvia** (t.m. Valsequillo, Gran Canaria), en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, la Ley determina que el documento de desarrollo urbanístico deberá examinar el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios. Consecuentemente, se desarrollan a continuación los apartados necesarios para analizar y valorar dicho impacto.

En síntesis, el presente Plan Parcial del que forma parte este ISE establece la ordenación del Sector de Suelo Urbano no Consolidado y no Ordenado desde el PGOV, y su desarrollo urbanístico, con los documentos de gestión que corresponden a esta categoría de suelo.

2.2 ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La Administración Pública (AAPP) afectada en mayor medida por la actuación urbanizadora se corresponde con el **Ayuntamiento de Valsequillo**, si bien existen otras, que lo pudieran estar igualmente, como son:

- **Gobierno de Canarias**, en su papel de organismo recaudador del Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). Se trata éste de un tributo de naturaleza indirecta que grava, entre otros aspectos los dos siguientes que concurren en el presente caso:
 - Las entregas de bienes, incluidas viviendas, locales comerciales y otros inmuebles cuando se produzca su primera adquisición/venta.
 - Prestaciones de servicios por empresarios y profesionales de manera habitual u ocasional, así como las importaciones de bienes realizadas en las Islas Canarias.

El tipo impositivo general desde el 1 de enero de 2020 está estipulado en el 7%, pudiendo tener otros tipos diferentes para algunos bienes y servicios.

- **Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas**, de forma indirecta, en la medida que tiene atribuidas las competencias en la gestión del impuesto sobre sociedades y sobre la renta de las personas físicas (IRPF).

2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización, este ISE se enfoca a analizar el impacto económico que ocasionan las infraestructuras y servicios públicos a implantar en el sector, así como los costes de su mantenimiento.

2.3.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS DE LA URBANIZACIÓN

Las infraestructuras y redes de servicios urbanos que se implantarán en el Sector son las siguientes:

- Vías públicas rodadas y peatonales, incluyendo:
 - ✓ Labores de movimiento de tierras, explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y paseos peatonales. El Plan Parcial proyecta un eje principal como prolongación de la calle Salvia con las siguientes características:

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	APARC.	ACERA	TOTAL
Calle La Salvia	2.00	2.50	7.00	2.50	2.50	16.00
Camino Los Llanetes	2.50		6,00	--	1,50	16.00
Peatonales	4.00	--	--	--	--	4.00

(*) Por razones de la configuración del espacio, se diseñan dos peatonales de acceso restringido para vehículos con destino a las parcelas correspondientes, formando parte integrante de los espacios libres a que dan frente.

- ✓ Construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
- ✓ Conexión con la red municipal de vías públicas.

- Zonas verdes, en los que se incluirá la preparación y acondicionamiento del terreno, jardinería, red de riego, suministro y adecuación de las plantaciones existentes.
- Redes e infraestructuras de servicios urbanos. El conjunto de la urbanización del sector estará dotada de las siguientes redes, infraestructuras de servicios y mobiliario, incluyendo sus acometidas o enganches a las correspondientes redes generales:
 - Red de evacuación de aguas pluviales.
 - Red de abastecimiento de agua potable y contraincendios.
 - Red de riego.
 - Red de saneamiento de aguas residuales.
 - Transformación y red de baja tensión.
 - Red de alumbrado público.
 - Red de telecomunicaciones.
 - Mobiliario urbano y recogida separada de RSU.

De acuerdo con lo descrito en el Estudio Económico Financiero de la ordenación detallada del SUNCU-26 de Valsequillo, su desarrollo conlleva una inversión global de **OCHOCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (829.712,56 €)**, importe íntegro que asumirá el promotor, no generando gasto alguno para la

Hacienda municipal de Valsequillo, independientemente de las decisiones de ejecución de las dotaciones y sistemas que fuera de este programa, corresponderán a los recursos disponibles, propios o externos que la corporación determine en cada caso, o a la mejora de los elementos de amueblamiento, ornamentación del espacio libre y cualquier propuesta de la corporación que no corresponda con las obligaciones que la Ley impone a los propietarios.

A continuación se detalla por capítulos de gasto, el coste estimado de ejecución de la urbanización desglosado por Fases (1 y 2), y capítulos de conformidad con el Presupuesto que figura en el estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

ACTUACIONES PREVISTAS	ETAPA 1	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN		
CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	COSTE TOTAL €
PLAN PARCIAL, GESTIÓN Y PROY. URB	10.651,30	15.000,00
PROYECTO DE MEDIA, BAJA Y ALUMBRADO	10.651,30	21.500,00
EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA		
RESUMEN	TOTAL €	PARTE ETAPA €
MOVIMIENTOS de TIERRAS	16.777,15	9.640,15
PAVIMENTACIÓN de VIALES	72.472,06	41.642,45
PAVIMENTACIÓN de ACERAS	89.209,80	51.259,95
RED de ABASTECIMIENTO y CONTRAINCENDIOS	14.169,63	8.141,87
RED de SANEAMIENTO	29.448,91	16.921,34
RED de DRENAJE	33.942,11	19.503,14
RED de RIEGO	5.296,70	3.043,48
RED de ALUMBRADO PÚBLICO (Obra Civil)	19.697,39	11.318,12
RED de TELECOMUNICACIONES	32.533,95	18.694,01
RED de BAJA TENSION	19.680,44	11.308,38
SEÑALIZACIÓN y BALIZAMIENTO	3.750,56	2.155,07
SERVICIOS AFECTADOS y SEÑALIZACIÓN de OBRAS	5.497,38	3.158,79
GESTION de RESIDUOS de la CONSTRUCCIÓN	8.189,28	4.705,56
ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD	5.832,67	3.351,45
ESPACIO LIBRE/ZONAS VERDES	95.648,34	54.959,54
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	452.146,37	259.803,30
13,00 % Gastos generales	58.779,03	33.774,43
6,00 % Beneficio industrial	27.128,78	15.588,20

SUMA DE G.G. y B.I	85.907,81	49.362,63
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	538.054,18	309.165,93
EJECUCIÓN DE MEDIA, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO		
Ejecución electricidad 57,46 %		146.608,33
TOTAL PRESUPUESTO ETAPA 1		492.274,26

ACTUACIONES PREVISTAS		ETAPA 2	
EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA			
RESUMEN	EUROS		
MOVIMIENTOS de TIERRAS	16.777,15		7.137,00
PAVIMENTACIÓN de VIALES	72.472,06		30.829,61
PAVIMENTACIÓN de ACERAS	89.209,80		37.949,85
RED de ABASTECIMIENTO y CONTRAINCENDIOS	14.169,63		6.027,76
RED de SANEAMIENTO	29.448,91		12.527,57
RED de DRENAJE	33.942,11		14.438,97
RED de RIEGO .	5.296,70		2.253,22
RED de ALUMBRADO PÚBLICO (Obra Civil)	19.697,39		8.379,27
RED de TELECOMUNICACIONES	32.533,95		13.839,94
RED de BAJA TENSION	19.680,44		8.372,06
SEÑALIZACIÓN y BALIZAMIENTO	3.750,56		1.595,49
SERVICIOS AFECTADOS y SEÑALIZACIÓN de OBRAS	5.497,38		2.338,59
GESTION de RESIDUOS de la CONSTRUCCIÓN	8.189,28		3.483,72
ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD	5.832,67		2.481,22
ESPACIO LIBRE/ZONAS VERDES	95.648,34		
TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	452.146,37		151.654,26
13,00 % Gastos generales	58.779,03		24.264,68
6,00 % Beneficio industrial	27.128,78		9.099,26
SUMA DE G.G. y B.I.	85.907,81		33.363,94
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	538.054,18		218.382,14
EJECUCIÓN DE MEDIA, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO			
Ejecución electricidad 42,54 %			108.550,05
TOTAL PRESUPUESTO ETAPA 2			326.932,19

RESUMEN GENERAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN		
ETAPA	GESTIÓN €	EJECUCIÓN €
Plan Parcial, gestión y urbanización	15.000,00	
Proyecto Eléctrico	21.500,00	
Ejecución electricidad (57,46%)		146.608,33
Etapa 1ª Urbanización (57,46%)		254.196,55
Ejecución espacio libre 100%		95.648,34
Etapa 2ª Urbanización (42,54%)		188.209,29
Ejecución electricidad (42,54%)		108.550,05
SUBTOTALES	36.500,00	793.212,56
TOTALES	829.712,56	

2.3.2 SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Los servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del Sector son limitados dada la naturaleza del Plan Parcial. Consiguientemente, se excluyen aquellos otros que prestan las administraciones públicas locales habitualmente tales como: servicios sociales, servicios de protección, servicios mortuorios, servicios de integración, etc.

Se indican, en la siguiente tabla, únicamente los servicios principales a prestar una vez desarrollado el Sector con independencia de quien sufrague su coste:

SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR	
Concepto	Tipo de Servicio
Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos
	Energía eléctrica para las parcelas privadas
	Agua potable para servicios públicos
	Agua potable para parcelas privadas
	Agua de riego para jardines públicos
	Telecomunicaciones
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (conductos y arquetas)
	Red de energía eléctrica (E.T. y cables)
	Red de telecomunicaciones (cables)
	Red de telecomunicaciones (cables y arquetas)
	Red de abastecimiento de agua potable
	Red de abastecimiento de agua de riego
	Red de evacuación de aguas residuales
	Red de alumbrado público
	Viaro rodado, peatonales y accesibilidad
	Zonas verdes
Mobiliario Urbano	
Servicios de limpieza y recogida de RSU	Limpieza de espacios y vías públicas
	Gestión de residuos

2.4 COMPETENCIAS DE GESTIÓN

Una vez determinadas las infraestructuras y redes de servicios de la urbanización y los servicios públicos necesarios para su puesta en funcionamiento, se procede a indicar las competencias de gestión para cada uno de ellos, así como, sobre el suministro de los servicios correspondientes, sobre el mantenimiento y reposición de los elementos y redes de servicio de la urbanización.

COMPETENCIAS DE GESTIÓN						
Fase	Concepto		Ente competente	Empresa concesionaria del servicio		
Ejecución	Urbanización completa del sector		PROMOTOR	--		
	Puesta en funcionamiento de la urbanización					
Funcionamiento	Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos	AYUNTAMIENTO	---		
		Energía eléctrica para las parcelas privadas		---		
		Agua potable para servicios públicos	AYUNTAMIENTO	AGUAS TELDE / AGBAR		
		Agua potable para parcelas privadas				
		Agua de riego para jardines públicos				
		Agua de riego para parcelas privadas				
	Telecomunicaciones	VARIAS	--			
			Red de energía eléctrica (E.T. y cables)	ENDESA	--	
			Red de telecomunicaciones (cables)	OPERADORAS	OPERADORAS	
			Red de telecomunicaciones (conductos y arquetas)	AYUNTAMIENTO	---	
			Red de abastecimiento de agua potable		AGUAS TELDE / AGBAR	
			Red de abastecimiento de agua de riego		AGUAS TELDE / AGBAR	
			Red de evacuación de aguas residuales		AGUAS TELDE / AGBAR	
			Red de alumbrado público		--	
			Viaro rodado y peatonales		--	
			Parques y jardines		---	
			Mobiliario Urbano		---	
			Servicios de limpieza y recogida de RSU	Limpieza de espacios y vías públicas	AYUNTAMIENTO	---
				Recogida de basuras		AYAGUARES MEDIOAMBIENTE

De la lectura de la tabla anterior se concluye que los conceptos correspondientes a la fase de ejecución de la urbanización y su puesta en funcionamiento corren en su totalidad a cargo del promotor, mientras que los de la fase de funcionamiento corresponden bien al Ayuntamiento directamente, a empresa suministradora de energía eléctrica, operadoras de telecomunicaciones, o indirectamente, vía empresas concesionarias, aquellas que conllevan la prestación de algunos de servicios (aguas, recogida de basuras), los cuales se autofinancian a través del cobro de las tasas aprobadas por el propio Ayuntamiento.

2.5. COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Con independencia de la atribución de competencias referida en el cuadro anterior, para este Plan Parcial los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización ejecutada recaerá sobre el promotor hasta que se produzca su recepción por el Ayuntamiento de Valsequillo, en virtud de lo previsto en el artículo 266.2 y 267.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN

En la tabla siguiente, se identifican los conceptos generadores de ingresos para la Hacienda Municipal de Valsequillo en virtud de las competencias que ostenta y la ordenanza fiscal vigente de la propia Corporación.

RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN			
Tipo	Etapa	Carácter	Concepto
Impuestos directos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Impuesto de construcción, instalaciones y obras
	Funcionamiento	Periódico	Impuesto de actividades económicas (I.A.E.)
			Impuesto sobre bienes inmuebles
			Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
	Puntual		Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía)
Impuestos indirectos	No se definen		
Tasas y otros ingresos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Tasa por licencias urbanísticas
			Tasa por ocupación de terrenos públicos por obras
	Funcionamiento	Periódico	Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías VADOS
			Tasa por suministro de agua potable
			Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos
	Funcionamiento	Ocasional	Tasa por licencias de apertura de establecimientos
			Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de vías públicas

RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN			
Tipo	Etapa	Carácter	Concepto
	Puntual		Multas, recargos, apremio, intereses demora, etc.
Ingresos patrimoniales	Ejecución de la urbanización	Puntual	Valor del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector
		Puntual	Valor de los terrenos cedidos al Ayuntamiento destinados a viarios y espacios libres públicos

Del análisis de la relación de ingresos de la tabla anterior, se observa la distinción entre los que se producen en la etapa de ejecución o en la de funcionamiento de la urbanización, los de carácter puntual y los ocasionales.

1. Ingresos que se producen durante la etapa de ejecución de la urbanización o de edificación:

Durante la etapa de ejecución de la urbanización se producen los actos de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos y del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del sector.

Así mismo, durante esta etapa se producirán ingresos ocasionales derivados de la aplicación del:

✓ Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras

Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible deriva de la realización de cualquier construcción, instalación u obra a la que se le exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística. El importe se devenga cuando se inician las construcciones, con independencia de que se haya obtenido o no la correspondiente licencia de obras o urbanística. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible determinada por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen cuando las actuaciones se ejecuten en suelo urbano será del 1%.

2. Ingresos que se producen durante la etapa de funcionamiento:

Durante la etapa de funcionamiento de la actuación, es decir, una vez en funcionamiento la urbanización y el residencial, la Hacienda municipal recaudará anualmente o de forma ocasional, por diversos conceptos que pueden agruparse de la forma siguiente:

2.1. De carácter anual

✓ Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

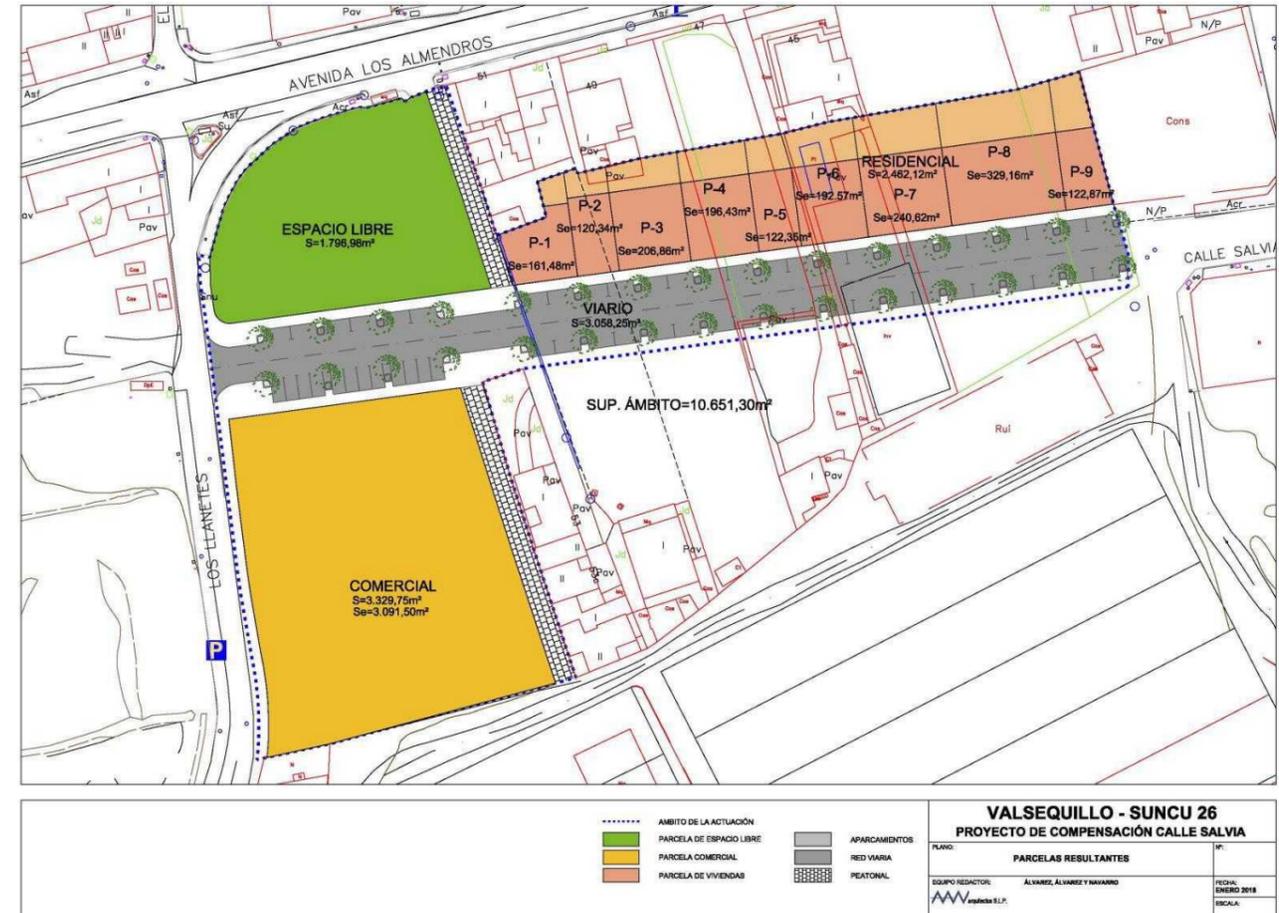
El IBI constituye sin duda la principal fuente recaudatoria, teniendo periodicidad anual. El sujeto pasivo de dicho impuesto lo constituyen las personas naturales y jurídicas, y las entidades a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, y sobre los inmuebles de características especiales que, en casa caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

A título indicativo, mencionar que la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora del IBI del Ayuntamiento de Valsequillo establece de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, como tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana el 0,75% sobre el valor catastral.

Considerando que la base imponible de este impuesto la constituye el valor catastral de los bienes inmuebles, resulta imposible en este momento cuantificar con exactitud la magnitud de este impacto económico positivo para las arcas municipales y equivalente a la cuantía de la carga fiscal a soportar por los nuevos propietarios de los inmuebles resultantes, *dado que el objeto fiscal que se pretende valorar aún no se ha edificado, por lo que no obran los datos exactos en el Catastro Inmobiliario.*

A pesar de ello, y a efectos de tener un valor estimado del IBI, se ha realizado un supuesto en base a información disponible sobre valoraciones de suelo y construcciones aplicadas recientemente para establecer la cuota de este impuesto sobre otros inmuebles de parecidas características.

La información resultante a partir de la ordenación propuesta es la siguiente:



Superficie ámbito = 10.651,30 m²
 Edificabilidad Plan Parcial = 6.337 m²
 Nº máximo viviendas = 32
 Edificabilidad bruta = 0,59495085 m/m²

- a) Equipamiento comercial:
 Superficie = 3.329,75 m²
 Edificabilidad = 3.091,50 m²
- b) Residencial:
 Superficie = 2.462,12 m²
 Edificabilidad = 1.692,68 m²

El cálculo de las cuotas aproximadas del Impuesto de Bienes Inmuebles para cada una de las parcelas, a las que le son de aplicación el citado impuesto, es el siguiente:

ubicación física de los distintos establecimientos dentro del término municipal, el Ayuntamiento de Valsequillo estableció en la Ordenanza del Impuesto sobre Actividades Económicas que las cuotas mínimas de las tarifas se incrementarán mediante la aplicación sobre las mismas del coeficiente único 1.

CÁLCULO ESTIMACIÓN CUOTAS IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES									
USO	SUP. PARCELA (m2)	SUP. EDIFICABLE (m2c)	Valor catastral					TIPO GRAVAMEN (0,75%)	CUOTA (€)
			VALOR UNITARIO DE SUELO (€/m2s)	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (€/m2c)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DE CONSTRUCCIÓN (€)	TOTAL (€)		
Equipamto comercial	3.329,75	3.091,50	43,00	1.107,91	143.179,25	3.425.103,76	3.568.283,01	26.762,12	
Residencial	2.462,12	1.692,68	43,00	1.183,79	105.871,16	2.003.777,66	2.109.648,82	15.822,37	
TOTAL								42.584,49	

La estimación de las cuotas a abonar por los propietarios del equipamiento de bienestar social y de las parcelas residenciales en concepto de IBI asciende a un total de **42.584,49 euros**.

✓ Impuesto de actividades económicas (IAE)

El Impuesto de Actividades Económicas se aplica en virtud del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, de aplicación estatal, en el que se establecen las tarifas mínimas a aplicar según actividades. Su última actualización se publicó en el BOE el 30 de diciembre de 1995, entrando en vigor desde el 1 de enero de 1996.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 y 16.2 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y en su uso de las facultades conferidas por los artículos 88 de la referida Ley, en orden a la fijación del coeficiente de incremento sobre las cuotas mínimas del Impuesto, así como de índices de situación que ponderen la

✓ Tasa por recogida de residuos sólidos

Constituye el hecho imponible de la Tasa la prestación del servicio de recogida directa, la cual engloba los servicios de conducción, trasiego, vertido, manipulación y eliminación de las basuras domiciliarias, de desperdicios industriales o comerciales y otros similares.

Los sujetos pasivos de la Tasa en concepto de contribuyentes lo constituyen las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria usuarios o beneficiario del servicio.

La cuota tributaria será la estipulada en la Ordenanza municipal vigente en la fase de funcionamiento del Plan Parcial.

2.2. De carácter ocasional

Puntualmente se pueden generar ingresos para la Hacienda Municipal en concepto de cobro de licencias de apertura de establecimientos, o por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas. Los procedimientos y las cuotas tributarias correspondientes de cada uno de ellos se encuentran tasados en las vigentes ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Valsequillo.

De forma puntual y en cualquier momento del desarrollo o funcionamiento del sector, se pueden producir otros ingresos para las arcas municipales en concepto de multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

Como queda reflejado en el análisis realizado en los epígrafes anteriores, el Ayuntamiento de Valsequillo se puede considerar como la administración pública en mayor medida afectada en términos económicos resultado del desarrollo de la actuación. Sin embargo, destaca igualmente el impacto positivo recaudatorio que tendrá en la Agencia Tributaria Canaria dependiente del Gobierno de Canarias, quien ingresará en concepto de IGIC el 7% de la facturación global que se realice fruto de la actividad económica corriente que se realice en el equipamiento de bienestar social, así como por la primera venta de las viviendas residenciales.

Los ingresos a percibir por el primer concepto resultan imposibles de cuantificar tanto en cuanto no comience su etapa de explotación. Sin embargo, por la venta de las viviendas residenciales, y la superficie residencial a precios de mercado, la cuota estimada resultante en concepto de IGIC ascendería a un total de **695.546,65 euros**. Esa sería la cifra que recaudaría la Agencia Tributaria Canaria una vez se materialice la venta de las viviendas residenciales y el equipamiento comercial proyectado.

Durante la etapa de ejecución de la urbanización, la Hacienda Municipal no se ve afectada por gasto alguno, recayendo todo sobre el promotor. Sin embargo, se verá beneficiada al obtener una serie de ingresos, mencionados en el apartado anterior, en el que destaca la cesión por parte del promotor al Ayuntamiento del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del sector de uso residencial. Su equivalencia monetaria dependerá del contexto de precios del mercado inmobiliario en la posterior fase de reparcelación.

En esta etapa, cabe reseñar igualmente como ingresos ocasionales para las arcas municipales los resultantes de la aplicación del impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras, tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas.

Una vez puesta en funcionamiento la urbanización, el promotor asume los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción parcial por el Ayuntamiento de Valsequillo.

Este a su vez recaudará una serie de impuestos directos de carácter periódico durante la fase operativa del Plan Parcial correspondientes al IAE derivada de la actividad empresarial ejercida por la superficie destinada a equipamiento comercial, y el IBI a ingresar por los propietarios de las viviendas residenciales, estimado en **42.584,49€**.

Además, el Ayuntamiento también podrá recaudar de forma puntual en virtud del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el cual grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título, construcción o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los terrenos.

Existen a su vez otro conjunto de instrumentos fiscales que pueden acarrear ingresos para las arcas municipales de forma ocasional resultado del cobro de la tasa por licencias de apertura de establecimientos, por la de ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas, tasa de vehículos de tracción mecánica, tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos, carga y descarga de mercancías, vados, etc., o de manera extraordinaria derivado de la aplicación de multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

COMPENSACIÓN DE GASTOS E INGRESOS EN LA HACIENDA MUNICIPAL		
Conceptos que comportan gastos		Conceptos que comportan ingresos
1. Gastos por suministros - Ingresos por tasas por suministros		
Servicios de suministro de	Agua potable para parcelas privadas	Tasa por suministro de agua potable
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de abastecimiento de agua potable	
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Recogida de basuras	Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos
2. Gastos por servicios - Ingresos por impuestos directos y tasas de carácter periódico		
Servicios de suministro de	Agua potable para servicios públicos	Impuesto de actividades económicas
Servicios de mantenimiento y conservación de las	Red de energía eléctrica (conductos y arquetas)	Impuesto sobre bienes inmuebles
	Red de telecomunicaciones (conductos y arquetas)	Impuesto de vehículos de tracción mecánica

COMPENSACIÓN DE GASTOS E INGRESOS EN LA HACIENDA MUNICIPAL		
Conceptos que comportan gastos		Conceptos que comportan ingresos
infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de abastecimiento de agua de riego	Tasa por entrada de vehículos a través de espacios Públicos, carga y descarga mercancías. Vados
	Red de drenaje	
	Red de evacuación de aguas residuales	
	Red de alumbrado público	
	Viaro rodado y peatonales	
	Parques y jardines	
	Mobiliario urbano	
Servicios de limpieza recogida y de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas	
3. Gastos no determinables - Ingresos puntuales u ocasionales		
		Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector
		Tasa por licencia de apertura (establecimiento)
		Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
		Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas
		Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

695.546,65 euros. A ello habría que añadir el 7% del total de la facturación del equipamiento social fruto de su actividad empresarial.

5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos lógicamente debe corresponder al planeamiento superior, que es el que ha designado esta parte del territorio municipal al uso residencial y de equipamiento comercial, en este caso, el PGO de Valsequillo. Al sector le viene impuesto ya de ellos el uso global, sin margen alguno para poder modificarlo desde sí mismo.

A modo de conclusión, se puede afirmar que la ejecución del Plan Parcial supondrá en términos económicos una considerable inyección de liquidez directa – de forma puntual o periódica- para las arcas públicas.

Será el Ayuntamiento de Valsequillo la principal administración pública afectada por la implantación de la actuación del desarrollo del Sector, pudiendo no sólo compensar los gastos por prestación de servicios que a futuro devendrán de la misma una vez se recepcione el Plan Parcial en virtud de lo previsto en el artículo 266.2 y 267.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sino que percibirá significativos ingresos por el cobro de impuestos y tasas que podrá destinar a otros fines o servicios más generales, que ayuden a mejorar, en lo posible, la actividad municipal.

Por su parte, la Agencia Tributaria Canaria recaudaría una vez se materialice la venta de las viviendas residenciales y el equipamiento social en concepto de IGIC un total estimado de