Pájara

marzo 2023

Coderch urbanismo y arquitectura

# ORDENACION ESTRUCTURAL APROBACION INICIAL

## Estudio económico financiero, organización de la ejecución pública del plan

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

# ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

# APROBACIÓN INICIAL

# ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**marzo 2023**

**EQUIPO DIRECTOR:**

| | |
|---|---|
| Jorge Coderch Figueroa | Arquitecto |
| Alejandro Afonso Coderch | Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico. |
| Juan Lima Coderch | Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico. |

**EQUIPO BASE:**

| | |
|---|---|
| Cristina Bilbao Ruiz | Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho |
| Rufino García Fernández | Ingeniero de Caminos Canales y Puertos |
| Carlos Diaz Rivero | Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas) |

**EQUIPO TÉCNICO:**

| | |
|---|---|
| Enrique Rodríguez Granados | Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética |
| Florentín Rodríguez González | Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación |
| Jose Juan González Asunción | Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara) |
| Elisa Tapia Ortega | Informática |
| Conchy Franchy de Castro | Diseño Gráfico |

EQUIPO AMBIENTAL

| | |
|---|---|
| Constantino Criado Hernández | Doctor. en Geografía. |
| José Acaymo Pérez Díaz | Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental |
| Ricardo González González | Lcdo. en Biología |
| Romina Martín Reyes | Lcda. en Biología |
| Alejandro Larraz Mora | Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado |
| Vicente Valencia Afonso | Lcdo. en Geografía e Historia |

EQUIPO INGENIERÍA

| | |
|---|---|
| Alejandro Barrera Delgado | Ingeniero de Caminos Canales y Puertos |
| Anatael Meneses Llanos | Ingeniero de Caminos Canales y Puertos |

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO), José María Fernández Muñoz (Arquitecto) y a Juan Manuel Juncal Garrido (Secretario Municipal).

# ÍNDICE

**1. INTRODUCCIÓN....3**

**2. CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN....3**

2.1 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN....5

2.2 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .... 10

2.3 DERECHOS INDEMNIZATORIOS .... 10

2.4 ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS .... 11

**3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO .... 13**

3.1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS .... 14

3.2. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS .... 15

3.5. FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS .... 16

# 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, donde establece que deberá contener un Estudio Económico Financiero, el cual se ha de realizar de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

Tal como se establece en el artículo 64 del Decreto 1281/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias:

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 los que tendrán carácter público y privado".*

2. *"Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

    a. *Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*

    b. *La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

# 2. CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Desde el punto de vista económico, determinar quién debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, tal como se explica a continuación:

A) SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Los artículos 44 y 50.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regulan, entre otros extremos, los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y los deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado, tal como se enuncia a continuación:

*"Artículo 44.- Deberes de las personas propietarias del suelo urbanizable ordenado*

*Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:*

*a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

*b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.*

*c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida."*

*"Artículo 50.- Deberes de las personas propietarias del suelo urbano no consolidado*

*1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:*

*a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones*

*culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

*b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*

*c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración. (..)*

*e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización".*

Dado lo anterior, tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de ordenación pormenorizada y de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo urbano no consolidado los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, comunitario e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, en cuanto a las cesiones y a la asunción de los gastos de las obras de urbanización.

B) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Para esta categoría de suelo, las obras de urbanización (espacios libres, viario e infraestructuras) correrán a cargo del Ayuntamiento tanto la obtención del suelo como la ejecución de las mismas, sin perjuicio de que existan obras que se ejecuten de acuerdo con lo que se establezca en las correspondientes Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Asimismo, los artículos 56.1, 259 y 261 del Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regula los deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones urbanísticas aisladas y los presupuestos para la edificación disponen que:

*"Artículo 56.- Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado*

*1. (..) las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:*

*b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar"…*

*"Artículo 259.- Actuaciones urbanísticas aisladas*

*1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación."*

*"Artículo 261.- Presupuestos de la edificación.*

*1. La edificación de parcelas y solares requiere:*

*a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso.*

*b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.*

*2. La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares."*

Por último, el artículo 48.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece el concepto de solar en los siguientes términos:

*" Artículo 48. Solar*

*1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:*

*a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.*

*b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.*

*c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.*

*d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.*

En consecuencia, en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libres y viarios no contemplados en los supuestos anteriores, serán por cuenta del Ayuntamiento mediante expropiación.

## 2.1 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN

En el ámbito del Plan General de Ordenación de Pájara se establecen como Sistemas Generales de carácter insular, comarcal o supramunicipal los viarios representados en el plano de ordenación estructural, los Espacios Libres de Protección delimitados en el plano de Clasificación de Suelo y los siguientes Sistemas Generales y Elementos Estructurantes:

| SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN | USO | SUPERFICIE (m2s) | ESTADO | PROPIEDAD |
| **PÁJARA** | | | | |
| Ayuntamiento de Pájara | S.G. Comunitario administrativo | 1.377 | Existente | Pública |
| Piscina Municipal de Pájara | S.G. Comunitario deportivo | 3.045 | Existente | Pública |
| Consultorio Local de Pájara y Centro de Mayores | S.G. Sanitario y Socio Asistencial | 688 | Existente | Pública |
| Museo de Pepe Dâmaso | S.G. Comunitario Cultural | 823 | En ejecución | Pública |
| CEIP Pájara | S.G. Comunitario docente | 6.170 | Existente | Pública |
| Plaza de Nuestra Señora de la Regla | S.G. Espacio Libre - Plaza | 5.430 | Existente | Pública |
| **LA PARED 4** | | | | |
| Barranco de La Pared | Espacio Libre de Protección | 8.280 | Prevista | Pública - Cesión |
| Comunitario Polivalente La Pared | S.G. Comunitario Polivalente | 8.000 | Prevista | Pública - Cesión |
| Viario de acceso | S.G. Viario | 4.055 | Prevista | Pública - Cesión |
| **MORRO JABLE** | | | | |
| Pabellón deportivo de Morro Jable | S.G. Comunitario deportivo | 6.924 | Existente | Pública |
| Mercado municipal y otros | S.G. Comunitario Polivalente | 7.368 | Existente | Pública |
| Subestación eléctrica | S.G. Infraestructura Eléctrica | 590 | Existente | Pública |
| Plaza central Morro Jable | S.G. Espacio Libre - Plaza | 16.205 | Existente | Pública |
| CEIP Morro Jable - Centro Infantil Municipal | S.G Comunitario docente | 8.463 | Existente | Pública |
| **EL VALLUELO** | | | | |
| EDAR Barranco de Valluelo | S.G Infraestructura Saneamiento | 7.191 | Prevista | Pública - Cesión |
| Ampliación Depósito Morro Jable | S.G Adscrito Infraestructura Abastecimiento | 1.842 | Prevista | Pública - Cesión |
| **AMPLIACIÓN MORRO JABLE** | | | | |
| Estación de Guaguas de Morro Jable | S.G Comunitario multifuncional | 9.941 | Existente | Pública |
| Centro de Salud | S.G. Comunitario Sanitario | 7.837 | Existente | Pública |
| Tanatorio de Morro Jable | S.G Comunitario Cementerio | 677 | Existente | Pública |
| CEIP El Ciervo | S.G. Comunitario docente | 11.258 | Existente | Pública |
| IES Jandía | S.G. Comunitario docente | 11.834 | Existente | Pública |
| CEIP Morro Jable II | S.G. Comunitario docente | 12.537 | Existente | Pública |
| **MONTE REDONDO** | | | | |
| Depuradora Monte Redondo | S.G. Comunitario deportivo | 5.035 | Prevista | Pública - Cesión |
| Desaladora Monte Redondo | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 14.364 | Prevista | Pública - Cesión |
| **LAS GAVIOTAS** | | | | |
| Comunitario Polivalente Las Gaviotas | S.G. Comunitario Polivalente | 56.315 | Prevista | Pública |
| **PLAYA DEL JABLE** | | | | |
| Campo de Golf | Elemento estructurante recreativo | 385.270 | Existente | Privado |
| EDAR Playas del Jable | S.G. Infraestructura Saneamiento | 4.063 | Existente | Pública |
| Depósito Playa del Jable | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 2.444 | Existente | Pública |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 162.781 | Existente | Pública - Cesión |
| **BUTIHONDO 1** | | | | |
| Desaladora Butihondo | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 18.340 | Existente | Pública - Cesión |
| Hotel Escuela de Pájara | S.G. Comunitario docente | 56.436 | Existente | Pública |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 151 | Existente | Pública - Cesión |
| **BUTIHONDO 2** | | | | |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 8.904 | Prevista | Pública - Cesión |
| **TIERRA DORADA** | | | | |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 34.740 | Prevista | Pública - Cesión |
| **MAJADABOYA** | | | | |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 75.515 | Prevista | Pública - Cesión |
| **CANALBIÓN** | | | | |
| Espacios Libres | Espacio Libre de Protección | 44.380 | Prevista | Pública - Cesión |
| Regeneración ambiental y energías renovables | Elemento estructurante de regeneración del hábitat | 130.686 | Prevista | Privado |
| **CAÑADA DEL RÍO EXTRAPOLÍGONO** | | | | |
| Parque Central de Costa Calma | S.G. Espacio Libre - Parque | 275.181 | Existente y previsto | Pública |
| Desaladora Cañada del Río | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 11.822 | Existente | Pública |
| **CAÑADA DEL RÍO D5** | | | | |
| Consultorio Local de Costa Calma | S.G. Comunitario Sanitario | 2.615 | Existente | Pública |
| Campo de Futbol de Cañada del Rio | S.G. Comunitario Deportivo | 11.071 | Existente | Pública |
| CEIP Costa Calma | S.G. Comunitario docente | 8.773 | Existente | Pública |
| **CAÑADA DEL RÍO D7** | | | | |
| Espacios libres | Espacio Libre de Protección | 22.018 | Previsto | Pública |
| **EL GRANILLO 2B** | | | | |
| Comunitario Polivalente El Granillo | S.G. Comunitario Polivalente | 38.500 | Prevista | Pública - Cesión |
| **RANCHO MATAS BLANCAS** | | | | |
| Campo de "Nebkhas" | Espacio Libre de Protección | 94.480 | Prevista | Pública - Cesión |
| **LA LAJITA 2000** | | | | |
| C.A.E. del Sur de Fuerteventura | S.G. Comunitario Sanitario | 12.021 | Prevista | Pública - Cesión |
| Depuradora La Lajita 2000 | S.G. Infraestructura Saneamiento | 9.370 | Existente y Prevista | Pública y Pública - Cesión |
| Espacios libres | Espacio Libre de Protección | 74.977 | Prevista | Pública - Cesión |
| **SUELO RÚSTICO** | | | | |
| Cementerio de Pájara | S.G. Servicios Funerarios | 2.372 | Existente | Pública |
| Cementerio Morro Jable | S.G Adscrito Comunitario Cementerio | 9.800 | Prevista | Pública - Cesión |
| Helipuerto de Morro Jable | S.G Adscrito Infraestructura Transporte | 5.266 | Prevista | Pública - Cesión |
| Depósito de abastecimiento de Morro Jable | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 2.295 | Existente | Pública |
| Depósito de abastecimiento Barranco del Ciervo | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 1.758 | Existente | Pública |
| Depósito de abastecimiento Solana Matorral 1 | S.G. Infraestructura Abastecimiento | 1.013 | Existente | Pública |
| Planta de Transferencia Mal Nombre | S.G. Infraestructura Residuos | 13.475 | Existente | Pública |
| EDAR Cañada del Río | S.G. Infraestructura Saneamiento | 31.310 | Existente | Pública |
| EDAR Pájara - Toto | S.G. Infraestructura Saneamiento | 2.066 | Existente | Pública |
| Oasis Wildlife | Elemento estructurante recreativo | 875.359 | Existente y prevista | Privado |

Entre estos, dentro del ámbito del Plan General de Ordenación se prevén los siguientes sistemas generales, Elementos Estructurantes o Espacios Libres de Protección de nueva creación:

- Espacio libre de protección (Barranco de La Pared)
- Comunitario Polivalente La Pared
- EDAR Barranco de Valluelo
- Ampliación Depósito Morro Jable
- Espacio Deportivo Monte Redondo
- Desaladora Monte Redondo
- Comunitario Polivalente Las Gaviotas
- Desaladora Butihondo
- Espacio Libre de Protección Butihondo 1
- Espacio Libre de Protección Butihondo 2
- Espacio Libre de Protección Tierra Dorada
- Cementerio de Morro Jable
- Helipuerto de Morro Jable
- Espacio Libre de Protección de Majadaboya
- Espacio Libre de Protección de Canalbión
- Regeneración ambiental y Equipamiento Medioambiental de Canalbión
- Comunitario Polivalente El Granillo 2B
- Espacio Libre de Protección Rancho Matas Blancas (Campo de Nebkhas)
- C.A.E. del Sur de Fuerteventura
- Espacio Libre de Protección La Lajita 2000
- Depuradora de La Lajita (EDAR La Lajita 2000)

Los sistemas generales interiores o adscritos a sectores de suelo urbanizable, cuya obtención se realiza mediante cesión gratuita son:

- Comunitario Polivalente La Pared
- EDAR Barranco de Valluelo
- Ampliación Depósito Morro Jable
- Espacio Deportivo Monte Redondo
- Desaladora Monte Redondo
- Cementerio de Morro Jable
- Helipuerto de Morro Jable
- Regeneración ambiental y Equipamiento Medioambiental de Canalbión
- Comunitario Polivalente El Granillo 2B

Los espacios libres de protección interiores a sectores de suelo urbanizable, cuya obtención se realiza mediante cesión gratuita son:

- Espacio libre de protección (Barranco de La Pared)
- Espacio Libre de Protección de Majadaboya
- Espacio Libre de Protección de Canalbión
- Espacio Libre de Protección Rancho Matas Blancas (Campo de Nebkhas)

Los sistemas generales interiores a ámbitos de suelo urbano no consolidado, cuya obtención se realiza mediante cesión gratuita o de propiedad municipal son:

- Desaladora Butihondo
- C.A.E. del Sur de Fuerteventura
- Depuradora de La Lajita (EDAR La Lajita 2000)

Los espacios libres de protección interiores a ámbitos de suelo urbano no consolidado, cuya obtención se realiza mediante cesión gratuita son:

- Espacio Libre de Protección Playa del Jable

- Espacio Libre de Protección Butihondo 1
- Espacio Libre de Protección Butihondo 2
- Espacio Libre de Protección Tierra Dorada
- Espacio Libre de Protección La Lajita 2000

Para el cálculo de la valoración de las obras de urbanización de viarios y espacios libres públicos de carácter local a ejecutar se ha establecido un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate de acuerdo con los datos aportados por la Oficina Técnica Municipal:

| VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN | |
|---|---|
| | Presupuesto de ejecución material (PEM) |
| | €/m2s |
| Viario rodado | 130,00 |
| Viario peatonal | 150,00 |
| Espacio libre - parque urbano | 110,00 |
| Espacio libre - plaza | 160,00 |
| Espacio libre - área ajardinada | 20,00 |
| Espacio libre - Libre de protección | 4,00 |
| Canalización barranco (sin cubrir) | 150,00 |

A partir del presupuesto de ejecución material se obtendría el presupuesto de contrata (PC), donde incluyen los gastos generales (6%) y el beneficio industrial (13%).

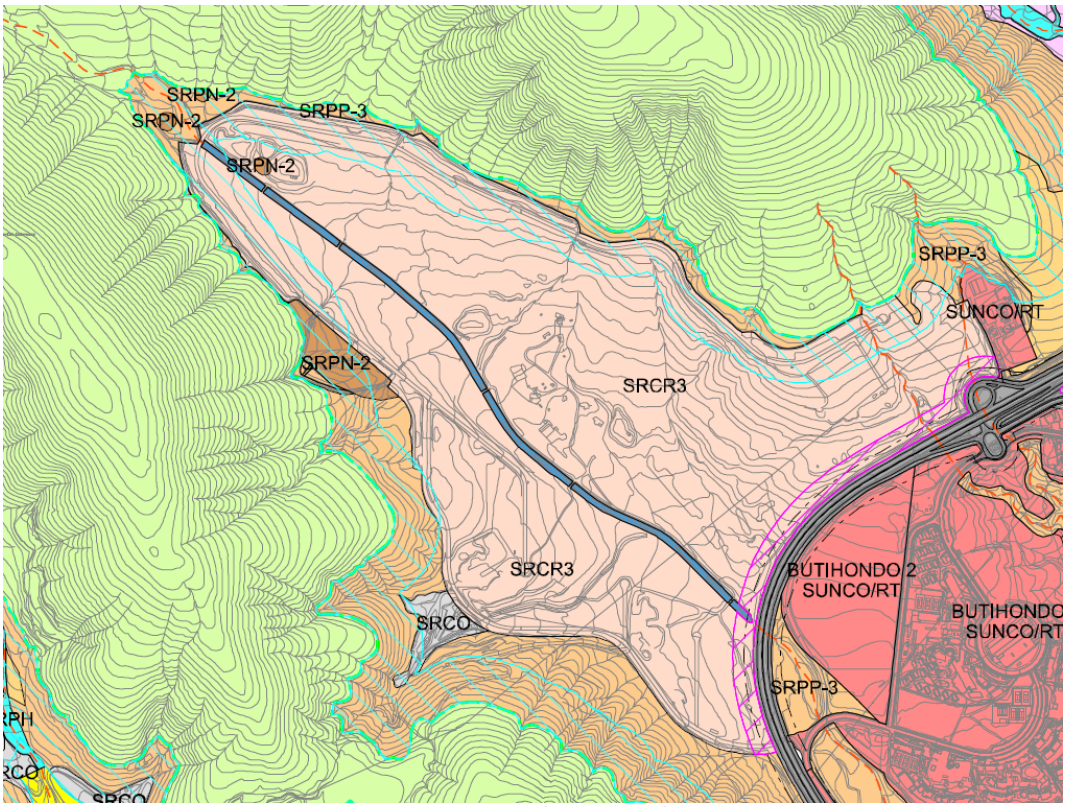
Se incluyen además los gastos de honorarios técnicos y de gestión del proyecto, los cuales se valoran respecto al Presupuesto de Ejecución Material del conjunto del Proyecto de Urbanización en un porcentaje del 6,00%, tomando como referencia el coeficiente de superficie establecido en el Reglamento de Cuotas y Precios del COAC de 2011, incluido la repercusión de honorarios de SS.

| COSTE DE EJECUCIÓN (PEM) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA** | **DENOMINACIÓN** | **TIPO** | **SUP. NO EJECUTADA (m²s)** | **PRECIO PEM (€/m²)** | **VALORACIÓN** |
| **LA PARED 4** | Acceso viario | Viario público | 4.055 | 130 | 527.150 € |
| | | | | **SUBTOTAL LA PARED 4** | 141.440 € |
| **MORRO JABLE** | Reurbanización cauce barranco y entorno | Plaza | 11.380 | 160 | 1.820.800 € |
| | | | | **SUBTOTAL MORRO JABLE** | 1.820.800 € |
| **COSTA CALMA** | Nuevas rotondas de conexión - extrapolígono | Viario rodado | 12.743 | 130 | 1.656.590 € |

| COSTE DE EJECUCIÓN (PEM) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA** | **DENOMINACIÓN** | **TIPO** | **SUP. NO EJECUTADA (m²s)** | **PRECIO PEM (€/m²)** | **VALORACIÓN** |
| | Parque central extrapolígono sin urbanizar | Parque | 103.997 | 110 | 11.439.670 € |
| | Viario extrapolígono - norte C-8A | Viario rodado | 711 | 150 | 106.650 € |
| | | | | **SUBTOTAL COSTA CALMA** | 13.202.910 € |
| | | | | **TOTAL** | **15.692.300€** |

## 2.2 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO CON LA FINALIDAD DE CREAR RESERVAS DE SUELO PARA ACTUACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO, RESIDENCIAL O AMBIENTAL.

En el ámbito del Plan General de Ordenación de Pájara se establecen en base al artículo 298 de la Ley del Suelo de Canarias como reserva de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución de planeamiento el suelo rústico común de reserva 3 delimitado en el entorno del Barranco de Butihondo, al norte de la autovía FV-2, y contiguo al núcleo de Butihondo.



Extracto plano Clasificación y Categoría de Suelo

Tal como se estipula en este artículo 298, apartado 2.a) *"La declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. […]"*

Para el cálculo de la valoración del suelo se ha tenido en cuenta la certificación realizada por el ayuntamiento de Pájara en el año 1993 para *"La trasmisión en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las fincas descritas con anterioridad, con el aprovechamiento antes mencionado, como fórmula convenida de extinción de las obligaciones financieras existentes del Ayuntamiento de Pájara a favor del Banco Central Hispano Americano"* (Anexo 2) referida a la finca objeto de expropiación.

Los datos descriptivos que constan en la referida certificación en el año 1993 son:

- Finca rústica de 1.450.000 m$^2$ de superficie aproximada.
- Valor del suelo = 87.000.000 pesetas (522.880,5€)
- Valor de la edificabilidad = 204.000.000 pesetas (1.226.065,5€)
- Valor total = 291.000.000 pesetas (1.748.946 €)

En base a estos datos obtenemos un valor de 1,21 euros por metro cuadrado para el año 1993. Si acudimos a la variación del índice de Precios de Consumo para la provincia de Las Palmas de Gran Canaria (sistema IPC base 2021) publicado por el Instituto Nacional de Estadística obtenemos un variación del 94,2% desde el año 1993 al 2023.

Por tanto, en base a estos valores y a la variación del IPC obtenemos el siguiente valor:

- Valor de suelo = 1,21 x 1,942 = 2,35 €/m$^2$.

En el caso del suelo previsto su obtención por el presente Plan General de Ordenación obtenemos el siguiente valor de referencia del suelo:

- Superficie suelo a expropiar = 1.067.109 m$^2$
- Valor de referencia de suelo a expropiar = 1.067.109 m$^2$ x 2,35 €/m$^2$ = **2.507.706,16 €**

## 2.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

En las determinaciones de Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación de Pájara no se prevé la redacción de nuevos instrumentos de desarrollo de promoción pública.

## 2.4 DERECHOS INDEMNIZATORIOS

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

*"Artículo 48.- Supuestos indemnizatorios*

*Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*

*a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos*

*previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*

*Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.*

*b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.*

*c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.*

*d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.*

*e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

*Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia".*

Las determinaciones de Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación no confieren derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en este artículo 48.

Los procesos de reclasificación o recategorización contemplados no generan derechos indemnizatorios.

Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

## 2.5 ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

Necesariamente la adopción y aplicación de un conjunto de medidas minimizadoras y correctoras de los impactos provocados, implica la evaluación económica de las medidas correctoras y actuaciones ambientales positivas.

Sin embargo, existen una serie de circunstancias que condicionan la posibilidad de cuantificar con precisión el importe real de cada una, dado que su concreta definición está supeditada a un elevado número de variables naturales, mecánicas y de diversa índole, que no es posible establecer a la escala de análisis de un plan general; Dado que la gran mayoría de las medidas correctoras son aplicables a los efectos ambientales de la ejecución, su cuantificación requiere, por tanto, un nivel de detalle propio de instrumento de ejecución (ya sean de urbanización, edificación, infraestructuras, etc.), siendo necesario, por ejemplo: cuantificar el número de especies vegetales de interés en las zonas afectadas aptas para su traslado, definir las terrazas de abancalamiento de la edificación en las zonas de pendiente, determinar el espesor de los horizontes fértiles en las áreas de capacidad agrológica, calcular el porcentaje de piedra procedente de muros de cantería susceptible de ser reutilizado en la urbanización, estimar el volumen de riego necesario para la corrección de impactos, etc.

En consecuencia, la concreta cuantificación económica de las medidas correctoras no es posible establecerse desde esta perspectiva de análisis. Por otra parte, las medidas correctoras ambientales establecidas en la ordenación estructural del Plan General del municipio de Pájara (tanto las de carácter

genérico como específico) son inherentes al propio proceso de ejecución de planeamiento, que habrán de ser financiadas por los beneficiarios de la actuación urbanizadora y/o edificatoria. Y todo ello considerando que no es competencia de este plan general ni forma parte de sus objetivos ambientales específicos la adopción de medidas correctoras ambientales adicionales sobre otros impactos previamente existentes.

No obstante, se cuantifica la medida correctora propuesta, la unidad de medida o de cuantificación, y el precio por unidad o medida como referencia para los instrumentos de desarrollo y/o ejecución:

| Medida Correctora | Unidad | Medición | Precio |
|---|---|---|---|
| Riego de la cubierta del camión para evitar emisión de partículas en el transporte de inertes | $m^2$ | -- | 1.15€ |
| Coberturas de Lona para Transporte (PVC-Hilo de Poliéster 1100 por 2200) | $m^2$ | -- | 3.2€ |
| Cuneta revestida de Hormigón (Hormigón HA-30/P/20/I central) con agua para la zona de carga que evite la emisión de partículas | $m^3$ | -- | 162€ |
| Riegos diarios en zona de obras y en los materiales acopiados | $m^2$ | -- | 1.15€ |
| Mantenimiento de Maquinaria Pesada | Hora | -- | 12€ |
| Traslado de los escombros y residuos inertes sobrantes a alguna de las escombreras recogidas por el PIDE | $m^3$ | -- | 23€ |
| Limpieza y Desbrozado Mecánico de vegetación | $m^2$ | -- | 68 €/Hora |
| Retirada Manual de suelos fértiles a zonas ajardinas. | $m^2$ | -- | 5.38€ |
| Estabilizado (Estabilización Orgánica) y Drenado de Superficies (Geotextil de Drenaje 100g/m²UV) | $m^2$ | -- | 2.47€ |
| Cubierta Vegetal Herbácea (Tepes <1000 m²) | $m^2$ | -- | 13.88€ |
| Plantación de Especies Arbustivas | Unidad | -- | 22.08€ |
| Tratamiento de los Taludes (Perfilado) y estabilización (Hidrosiembra). | $m^2$ | -- | 2.27€ |
| Aprovechamiento de las piedras de los bancales para contención de taludes o zonas ajardinadas (Limpieza y rejuntado de mampostería). | $m^2$ | -- | 20.68€ |
| Bandeja de Retención (PVC) para los cambios de aceite de maquinaria | mm | 550x550x110 | 160€ |
| Pantallas Acústicas Adsorbentes (Placas autoportantes insertadas en perfiles verticales de diseño especial: Placa 2x1m) | m | 2x1 | 210€ |

# 3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

La necesidad de elaborar una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 22, en su apartado 5, del 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 que establece:

> *"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

En el vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, respecto a la delimitación de unidades de actuación, en el artículo 18.5. y 18.6. se establece:

> *"5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.*
>
> *6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo".*

El caso que nos ocupa es la ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, donde se establecen como Unidades de Actuación de Régimen Transitorio ámbitos de suelo urbano no consolidado en proceso de urbanización y edificación en desarrollo y ejecución del planeamiento vigente los siguientes:

- Industrial Puerto
- Área residencial – turística La Cornisa.
- Área turística de Stella Canaris 1.
- Área turística de Stella Canaris 2.
- Área turística Playa del Jable.
- Área residencial Las Gaviotas C3
- Área turística Las Gaviotas C4
- Área turística Las Gaviotas C5
- Área turística Las Gaviotas C1, C2, C6
- Área turística Butihondo 1
- Área turística Butihondo 2
- Área turística Tierra Dorada
- Área turística Los Gorriones
- Área turística Los Albertos
- Área residencial Violante

- Área turística Cañada del Río C1
- Área turística Cañada del Río D1
- Área turística Cañada del Río D2
- Área residencial El Granillo 1B
- Área residencial El Granillo 2A
- Área turística Cañada del Río C3
- Área turística Cañada del Río D7
- Área residencial Cañada del Río C8B
- Área residencial La Lajita 2000.

Se incluyen dos unidades de actuación en suelo urbano no consolidado parcialmente urbanizados y edificados, cuyo ámbito de ordenación deriva de las determinaciones del Estudio de Detalle previo, que ha devenido nulo de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General de 1998:

- U.A. Risco del Gato 1.
- U.A. Palace.

Se proponen cinco actuaciones de nueva urbanización, actuaciones de transformación urbanística que suponen el paso del suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, en el sentido indicado en la citada Ley 7/2015, artículo 14.1.a. Actuaciones incluidas en el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación)

Suelo urbano

- U.A. Pájara 1, 2 y 3 – Residencial
- U.A. La Cuesta – Residencial
- U.A. Esquinzo – Turístico

Serán los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada los que establezcan la ordenación y los parámetros específicos de los diferentes ámbitos propuestos.

## 3.1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS

Los parámetros urbanísticos de las diferentes unidades de actuación de nueva urbanización propuestas en suelo urbano no consolidado, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias se relacionarán en los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada que desarrollen las determinaciones de la presente ordenación estructural.

En el presente documento de Ordenación Estructural del Plan General se incluyen los siguientes sectores de suelo urbanizable cuyos correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada establecerán la ordenación y los parámetros específicos de los diferentes ámbitos propuestos.

- Residenciales:
    - La Pared 4
    - Barranco del Ciervo
    - Esquinzo 2
- Turístico
    - Esquinzo – Acebuche
    - Majadaboya
    - Canalbión
    - El Granillo 2B
    - El Granillo 3
    - Rancho Matas Blancas
- Terciario – Industrial:
    - Monte Redondo
    - El Valluelo

## 3.2. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

Tal como se enuncia en el capítulo 2 referido a los criterios económicos de la obtención del suelo y de la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbanizable y urbano no consolidado:

*"[…] tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.*

*Por tanto, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, es decir, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización."*

Serán los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada los que establezcan la ordenación y los parámetros específicos de los diferentes ámbitos propuestos.

Los cálculos del valor de la unidad de aprovechamiento, el valor de repercusión de urbanización por metro cuadrado construido, los precios de venta por tipologías y usos de cada una de las unidades de actuación, los valores de las promociones, los gastos de ejecución de la urbanización y el valor de repercusión de suelo para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable y unidades de actuación para el análisis de la inversión y su viabilidad económica se deberán establecer en los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada, en su correspondiente Estudio Económico y Financiero...

Serán los correspondientes instrumentos de ejecución y gestión quienes establezcan los plazos de ejecución y por tanto el horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

## 3.5. FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

La evaluación de la capacidad pública necesaria el mantenimiento de las infraestructuras, espacios libres públicos y prestación de los servicios se analiza en el capítulo 2.4. del Informe de Sostenibilidad Económica.

marzo de 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

# ANEXO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CON SUELO A EXPROPIAR, PARA ACTUACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO, RESIDENCIAL O AMBIENTAL.

- FINCA 1

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7350501ES6075N0002BA y 7350501ES6075N0001LP, formada por trozo de terreno en el ámbito de Barranco de Butihondo en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 454.571,00 $m^2$, quedando incluido en Suelo Rústico Común de Reserva 3, una superficie de 355.460 $m^2$s.

- FINCA 2

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 35016A011000860000XA, formada por trozo de terreno en el ámbito de Barranco de Butihondo en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 5.415.226 $m^2$, quedando incluido en Suelo Rústico Común de Reserva 3, una superficie de 512.517 $m^2$s.

- FINCA 3

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 35016A012000200000XI, formada por trozo de terreno en el ámbito de Barranco de Butihondo en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 15.481.362 $m^2$, quedando incluido en Suelo Rústico Común de Reserva 3, una superficie de 199.132 $m^2$s.

# ANEXO 2: CERTIFICACIÓN AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

***DON ANTONIO CASTRO DIAZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PAJARA.***

***CERTIFICO:*** *Que la finca que a continuación se describe no figura dada de alta en el Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación al dia de la fecha por haber sido adquirida, en virtud de acta de cesión otorgada por la entidad Playa de Jandía, S.A. el día 23 de noviembre de 1993, figurando inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario a favor del Ayuntamiento de Pájara al tomo 515, libro 92 de Pájara, folio 100 finca nº 10232, inscripción 1ª: Finca rústica de 1.450.000 m2. aproximadamente de forma irregular, que linda:*

*Norte.- Línea que nace en un punto que dista, medido horizontalmente 510 m. desde el PICO DE LA MATANZA y 885 m. del PICO DE MOCÁN y situado al norte de ambos, sigue por línea coincidente con la curva de nivel 250 metros sobre el nivel del mar, hasta su intersección con la alineación entre un punto situado junto a la costa a mil doscientos metros medido en dirección poniente a naciente a partir de la línea de prolongación de un muro antiguo de piedra que desciende al mar desde la zona denominada Agua Camellos y otro, situado a 310 metros del Lomo de Vinamar (785 metros de altura) y siguiendo aguas vertientes al Pico de Mocán en un alto de cota 778 metros situado prácticamente a la mitad de distancia entre el alto del Lomo de Vinamar y el Pico de Mocán.*

*Oeste.- Desde el punto anterior y siguiendo el límite de la finca de la que se segrega, hasta un alto de cota 778 metros situado prácticamente a la mitad de distancia entre el alto del Lomo de Vinamar y el Pico de Mocán. De Ahí y en una longitud aproximada de 760 metros a buscar la cabecera del barranco Valle Vinamar, justamente con la confluencia de varias barranqueras que descienden de la Degollada*

AYUNTAMIENTO DE PAJARA FUERTEVENTURA

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*de Hierba Huerto en la cota aproximada de 400 metros, siguiendo este lindero al borde naciente del cauce del barranco valle de Vinamar en una longitud aproximada de 2105 m. en dirección aguas abajo hasta llegar a un punto de cota 185 metros. Desde este punto en línea recta y en dirección de poniente a naciente, en una longitud de 770 m sube el lindero de la ladera poniente de la TABLA DE VINAMAR en un alto de 382 metros de altura situado en el morro de la Tabla de Vinamar.*

*Sur.- Siguiendo por la línea de aguas vertientes de la TABLA DE VINAMAR hasta encontrar la curva de nivel 400 metros sobre el nivel del mar, discurre sobre la misma curva de nivel hasta el CASTILLEJO DE LA PILA y de ahí desciende en línea recta y oblicuamente hasta el fondo del VALLE DE BUTIHONDO. Cruza dicho valle, en el punto de intersección del eje el valle con la curva de nivel 263 metros sobre el nivel del mar, y en sentido contrario al que llevaba, discurre aguas abajo por la ladera naciente del Valle de Butihondo hasta un punto que situado en la curva de nivel 270 metros dista medido horizontalmente 475 m. de LOS CASTILLEJITOS y 1.390 m. de CASTILLEJO ALTO, seguidamente asciende, siguiendo el fondo de una barranquera hasta encontrar un punto, que dista medido horizontalmente 110 m. de la cota más alta de LOS CASTILLEJITOS, coincidente con la línea de aguas vertientes y el límite de la finca de la que se segrega.*

*Este.- Desde el punto anterior y por la línea de aguas vertientes, coincidiendo con el límite de la finca de la que se segrega, pasando por CASTILLEJO ALTO, el ANDEN DE BUTIHONDO DE ESQUINZO y la DEGOLLADA DE ESQUINZO , hasta el punto origen de la descripción.*

*b) Finca rústica de 1.450.000 m2, aproximadamente de forma irregular que linda:*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*Norte.- Línea que nace en un punto que dista, medido horizontalmente 475 m. del vértice de LOS CASTILLEJOS y 1390 m. del vértice de CASTILLEJO ALTO coincidente con la curva de nivel 220 metros sobre el nivel del mar en el VALLE DE BUTIHONDO. Sigue, aguas arriba, hasta el punto de intersección del eje del VALLE DE BUTIHONDO con la curva de nivel 263 metros sobre el nivel del mar, y en sentido contrario al que llevaba, asciende oblicuamente y en línea recta por la ladera de poniente del Valle de Butihondo hasta CASTILLEJO DE LA PILA en un punto situado en la curva de nivel 400 metros sobre el nivel del mar y coincidente con la línea de aguas vertientes en dirección a NORTES COLORADOS.*

*Oeste.- Desde el punto descrito anteriormente en el CASTILLEJO DE LA PILA, sigue la línea de aguas vertientes hasta el inicio de NORTES COLORADOS hasta encontrar la curva de nivel 333 metros sobre el nivel del mar. Sigue por línea quebrada descendente en dirección al centro del valle de Butihondo hasta la curva de nivel 180 metros sobre el nivel del mar, en que quiebra aguas abajo del valle descendiendo por su ladera de poniente en dirección hacia la PLAYA DEL BUTIHONDO hasta un punto que dista, medido horizontalmente, 565 m. del vértice del MONTE REDONDO (255 m. de altura) y 80 m. del eje del valle de Butihondo. Coincidente con la curva de nivel 53 metros sobre el nivel del mar y el límite del área que abarca el ámbito del P.A.U. de ESQUINZO-BUTIHONDO.*

*Sur.- Desde el último punto anterior, sigue hacia naciente, por la línea que delimita el área que ocupa el ámbito del P. A.U. de ESQUINZO-BUTIHONDO y en una longitud total de 180 metros.*

*Este.- Desde el punto anterior, en alineación sensiblemente recta y dirección aguas arriba por el valle de Butihondo y por su ladera de naciente asciende*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 16 14 82 - 83
TELEFAX: 16 14 74
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*hasta la intersección con la curva de nivel 125 metros sobre el nivel del mar. A continuación asciende en línea curva y ladera arriba hasta encontrar la curva de nivel 195 metros sobre el nivel del mar. Una vez alcanzada discurre por una línea muy próxima a la curva de nivel 200 metros sobre el nivel del mar, hasta alcanzar el punto, origen en la descripción del perímetro de la finca.*

*Y para que conste y surta efectos ante la Viceconsejería de Administración Territorial, libro la presente de orden y con el visto bueno del Sr.Alcalde, en Pájara, a diez de enero de mil novecientos noventa y cuatro.*

*Vº. Bº.*
*EL ALCALDE,*
P.D.

AYUNTAMIENTO DE PAJARA FUERTEVENTURA

**Hermenegildo Domínguez Santana**, Arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el número 1.210, a requerimiento del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente informe:

## TASACION

**ASUNTO:** Tasación del terreno del campo de golf Esquinzo - Jandía.

El Técnico que suscribe ha procedido a efectuar la tasación del bien descrito según los valores de mercado de la zona, ascendiendo la tasación del bien anteriormente citado a **DOSCIENTAS NOVENTA Y UN MILLONES DE PESETAS (291.000.000)**, de conformidad con el siguiente detalle:

Valor del suelo:
1.450.000 m2. x 60 pta. = 87.000.000 pesetas.

Valoración del edificabilidad:
60.000 m2. x 3.400 pta. = 204.000.000 pesetas.

**Suma total . . . . . 291.000.000 pesetas.**

En Pájara, a 26 de noviembre de 1.993.

**Fdo. Hermenegildo Domínguez Santana.-**
**ARQUITECTO**

AYUNTAMIENTO
DE
P A J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 16 14 82 - 83
TELEFAX: 16 14 74
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

***DON ANTONIO CASTRO DIAZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PAJARA ( LAS PALMAS).***

***CERTIFICO:*** *Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1993, adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva dice:*

***CUARTO.- EXPEDIENTE DE EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRAIDAS CON EL BANCO CENTRAL HISPANO AMERICANO. ACUERDOS QUE PROCEDAN.***

*Por Secretaría se da cuenta de la propuesta formulada por el grupo de Gobierno Municipal, del siguiente tenor literal:*

***"PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.***

*El Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Pájara, propone al Pleno del Ayuntamiento, mediante la fórmula que se dirá la extinción de obligaciones financieras con el Banco Central Hispano Americano, S.A. o sus causahabientes en base a los siguientes*

*ANTECEDENTES*

*1.- El Ayuntamiento de Pájara reconoce adeudar al Banco Central*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*Hispano-Americano o sus causahabientes a tenor de una póliza de Préstamo de un nominal inicial de 300 millones de pesetas y otras dos de Crédito de 100 y 60 millones de pesetas.*

*El total de la deuda, con intereses y otros gastos, según se desprende de los correspondientes contratos, asciende, con fecha 2 de Diciembre de 1993, a un total de 548.733.781 pesetas.*

*Los correspondientes contratos no incluyen ninguna de las garantías previstas en el Art. 50.4 de la Ley de Haciendas Locales de 1988.*

*2.- Es propósito de las partes regularizar cuanto antes la situación derivada del vencimiento de los mencionados contratos y a tal efecto iniciaron las correspondientes negociaciones, con amparo normativo, entre otros preceptos, en el Art. 88 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*3.- Con fecha 28 de julio del presente año 1993 el Pleno del Ayuntamiento acordó la enajenación, mediante subasta pública, de una serie de bienes Inmuebles patrimoniales de la Corporación. Salvo en un supuesto específico, la subasta quedó desierta. En el pliego de claúsulas económico-administrativas se decia expresamente que "el precio de la venta habrá de abonarse íntegramente al Ayuntamiento en el momento de la firma de la escritura de compraventa, o compensarse con deudas que ésta hubiera contraído con terceras personas, en las condiciones y con los requisitos contemplados en el Reglamento General de Recaudación".*

*4.- Las partes han convenido en extinguir las obligaciones existentes*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm._____ *mediante la dación en pago por el Ayuntamiento de Pájara a el Banco Central Hispano Americano, S.A. o sus causahabientes de los siguientes bienes inmuebles de titularidad de la Corporación.*

*a) Parcela de suelo rústico de 1.450.000 metros cuadrados colindante con la urbanización Butihondo-Esquinzo que linda:*

*-Norte: línea que nace en un punto que dista, medida horizontalmente 475 m. del vértice de LOS CASTILLEJOS y 1.390 m. del vértice de CASTILLEJO ALTO coincidente con la curva de nivel 220 metros sobre el nivel del mar en el VALLE DE BUTIHONDO. Sigue, aguas arriba, hasta el punto de intersección del eje del VALLE DE BUTIHONDO con la curva de nivel 263 metros sobre el nivel del mar, y en sentido contrario al que llevaba, asciende oblicuamente y en línea recta por la ladera de poniente del Valle de Butihondo hasta CASTILLEJO DE LA PILA en un punto situado en la curva de nivel 400 metros sobre el nivel del mar y coincidente con la línea de aguas vertientes en dirección a NORTES CORORADOS.*

*-Oeste, desde el punto descrito anteriormente en el CASTILLEJO DE LA PILA, sigue la línea de aguas vertientes hasta el inicio de NORTES COLORADOS hasta encontrar la curva de nivel 333 metros sobre el nivel del mar. Sigue por línea quebrada descendente en dirección al centro del valle de Butihondo hasta la curva de nivel 180 metros sobre el nivel del mar, en que quiebra aguas abajo del valle descendiendo por su ladera de poniente en dirección hacia la PLAYA DEL BUTIHONDO hasta un punto que dista, medido horizontalmente, 565 metros del vértice del MONTE REDONDO (255 metros de altura) y 80 metros del eje del valle de Butihondo. Coincidente con la curva de nivel 53 metros sobre el nivel del mar y el límite del área que abarca el ámbito del P.A.U. de ESQUINZO-BUTIHONDO.*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 16 14 82 - 83
TELEFAX: 16 14 74
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*-Sur, desde el último punto anterior, sigue hacia naciente, por la línea que delimita el área que ocupa el ámbito del P.A.U. de ESQUINZO-BUTIHONDO y en una longitud total de 180 metros.*

*-Este, desde el punto anterior, en alineación sensiblemente recta y dirección aguas arriba por el valle Butihondo y por su ladera de naciente asciende hasta la intersección con la curva de nivel 125 metros sobre el nivel del mar. A continuación asciende en línea curva y ladera arriba hasta encontrar la curva de nivel 195 metros sobre el nivel del mar. Una vez alcanzada discurre por una línea muy próxima a la curva de nivel 200 metros sobre el nivel del mar, hasta alcanzar el punto, origen en la descripción del perímetro de la finca.*

*Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario al Tomo 515, Libro 92, Folio 100, Finca nº 10.232, inscripción 1ª.*

*Según el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, el terreno debe albergar un campo de golf, con un aprovechamiento lucrativo máximo de 60.000 metros cuadrados.*

*Se encuentra libre de cargas y gravámenes.*

*b) Parcela de suelo urbano de 12.421 de superficie, sita en el polígono C-8 de la urbanización de Tierra Dorada.*

*Según el planeamiento en vigor, le corresponde una edificabilidad de un metro cuadrado por metro cuadrado.*

*Figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 16 14 92 - 93
TELEFAX: 16 14 74
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm._____*Ayuntamiento de Pájara, con los siguientes datos:*

*-Tomo 497.*
*-Libro 87 de Pájara.*
*-Folio 93*
*-Finca número 9.991.*
*-Inscripción 1ª.*

*c)Parcela de suelo urbano de 6.245 metros cuadrados con el número 54-B, denominada "El Granillo", integrante del Polígono de Actuación del Granillo y Risco de los Gatos. Según el planeamiento en vigor le corresponde un aprovechamiento urbanístico de 6.245 metros cuadrados.*

*Forma parte de la siguiente finca registral:*

*-Tomo 456*
*-Libro 78 de Pájara.*
*-Folio 210.*
*-Finca número 8.248.*
*-Inscripción 1ª.*

*Fue adquirida por el Ayuntamiento de Pájara a la Entidad "Playas del Jable, S.A.", con fecha 6 de mayo de 1990.*

*d) Seis parcelas de sector del suelo urbano de la ampliación de Morro Jable, cuyas características a continuación se describen:*

*1ª) Parcela nº C-3 de una superficie de 400 m2. que linda:*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*Al Norte. franja de zona verde.*

*Al Sur: con calle en proyecto 3.*

*Al Este: con parcela C-2*

*Al Oeste: con parcela C-4.*

*2ª) Parcela nº. C-6 de una superficie de 400 m2. que linda:*

*Al Norte: con franja de zona verde.*

*Al Sur: con calle en proyecto 3*

*Al Este: con parcela C-5.*

*Al Oeste: parcela C-7.*

*3ª) Parcela nº. C-7 de una superficie de 400 m2. que linda:*

*Al Norte: con franja de zona verde.*

*Al Sur: con calle en proyecto 3.*

*Al Este: con parcela C-6.*

*Al Oeste: con parcela C-8*

*4º) Parcela nº C-8 de una superficie de 400 m2. que linda:*

*Al Norte: con franja de zona verde.*

*Al Sur: con calle en proyecto 3.*

*Al Este: con parcela C-7.*

*Al Oeste: con parcela C-9.*

*5ª) Parcela nº. C-9 de una superficie de 400 m2. que linda:*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA. S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*Al Norte: con franja de zona verde.*
*Al Sur: con calle en proyecto 3.*
*AL Este: con parcela C-8.*
*Al Oeste: con parcela C-10.*

*6ª) Parcela nº. C-10 de una superficie de 400 m2 que linda:*

*Al Norte: con franja de zona verde.*
*Al Sur: con calle en proyecto 3.*
*Al Este: con parcela C-9.*
*Al Oeste: con parcela C-11*

*Las parcelas anteriormente descritas se segregarán de la finca que a continuación se describe:*

*"URBANA.- Finca conocida como sector Número Tres del Suelo urbanizable programado, en Morro Jable, término municipal de Pájara, con una superficie de doscientos cuarenta mil metros cuadrados, que linda, al Norte, Sur y Oeste, con terrenos propiedad de la finca matriz de Dehesa de Jandía, S.A. de donde se segregó y al Oeste, con carretera general G.C. 640 de Tarajalejo a Morro Jable.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario al Tomo 456 del Libro 78 del Ayuntamiento de Pájara, folio 51 inscripción 1ª.*

*5.- Las partes, en aras otra vez de la extinción de las obligaciones financieras existentes, han acordado valorar las dichas fincas en la misma cantidad de 590.518.400 pesetas, destinando la diferencia existente entre este valor y el importe de*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 161482-83
TELEFAX: 161474
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm._____ *la deuda al pago por el Banco Central Hispano Americano de los impuestos devengados por la transmisión, reitegrando a las arcas municipales el sobrante que en su caso se produzca.*

*De acuerdo con todo ello, se propone al Pleno, con apoyo en los Arts. 22.2.1. y 47.3 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985 adopte el siguiente*

***ACUERDO:***

*1º.- La transmisión en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes de las fincas descritas con anterioridad, con el aprovechamiento antes mencionado, como fórmula convenida de extinción de las obligaciones financieras existentes del Ayuntamiento de Pájara a favor del Banco Central Hispano Americano, S.A. o sus causahabientes.*

*2º.- Facultar al Alcalde-Presidente, Don Ignacio Perdomo Delgado, para el otorgamiento de escritura pública y la formalización de cuantos actos sean necesarios para lo anteriormente mencionado.*

*La validez de la escritura quedará supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:*

*-Que al tiempo de presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad no aparezca inscrita ni presentada sobre ninguna de las fincas, ni aquellas de las que hubieses provenido por razón de segregación, cualquier carga o gravamen.*

AYUNTAMIENTO
DE
PAJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PLAZA DE REGLA, S/N.
TFNOS.: 16 14 82 - 83
TELEFAX: 16 14 74
C.P. 35628 - PAJARA
Nº REGISTRO: 01350154

Núm.

*-Que se obtengan, mediante resolución expresa o por silencio, las verificaciones o autorizaciones administrativas a que hubiere lugar en derecho, sin fueren preceptivas".*

*Vistos los informes jurídicos obrantes en el expediente, emitidos por el Secretario General de la Corporación y por los letrados Don Juan Pedro Martín Luzardo y Don Antonio Jiménez Blanco.*

*Tras el debate producido en los términos que obran en el acta de la sesión, el Pleno Municipal, por nueve votos a favor (A.M. y C.D.S.) y cuatro votos en contra (Sres. Perdomo Betancor, Méndez Ramos, Concepción Rodríguez y Santana Francés), lo que representa mayoría absoluta legal del número de miembros de la Corporación, acuerda aprobar en su integridad la propuesta formulada por el grupo de Gobierno municipal, transcrita en este acuerdo".*

*Y para que así conste y surta los efectos procedentes, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr.Alcalde-Presidente, haciendo constar la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en el sentido de que la presente certificación se extrae de la Minuta del Acta y queda sujeta a su aprobación, en Pájara a catorce de diciembre de mil novecientos noventa y tres.*

*Vº. Bº.*
*EL ALCALDE,*