



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
SANT JOSEP DE SA TALAIA
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 RELATIVA A LA
CLASSIFICACIÓ D'UN SECTOR URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT**

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX GENERAL

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- 2.1.- Objectius.
- 2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.
 - 2.2.1.- Concepte.
 - 2.2.3.- Actuacions d'urbanització.
- 2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.
- 2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.
- 2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.
- 2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses dependents i independents.
- 2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament.
- 2.8.- Conclusió.

ANNEX I

DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANNEX II

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

- 2.1.- Objecte.
- 2.2.- Contingut.
- 2.3.- Data a la qual han de referir-se les valoracions.
- 2.4.- Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.
- 2.5.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.
- 2.6.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.
- 2.7.- Conclusions.

ANNEX III

ESTUDI DE MERCAT

ANNEX IV

DADES DE L'ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica té per objecte l'estudi i anàlisi del cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis derivats de les actuacions d'urbanització, és a dir:

- 1.- Les de nova urbanització que suposen en pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat mitjançant la creació de les infraestructures, dotacions públiques i parcel·les edificables.
- 2.- Les que tenen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

A aquest efecte, d'acord amb la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada pel *Ministerio de Fomento*, s'elabora el present document denominat INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA que pondera l'impacte de les actuacions urbanístiques previstes en la modificació del planejament, considerant principalment el manteniment de les noves infraestructures necessàries i la posada en funcionament i prestació dels nous serveis resultants sorgits dels increments de població i activitat previstos. Igualment, pren en consideració la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Informació general sobre el municipi tinguda en compte en aquesta memòria:

- Cens de població 2013: 24.498 habitants.
- Cens de població 2014: 25.352 habitants.
- Data de l'última ponència de valors cadastrals: 2004
- Actuacions d'urbanització i/o renovació previstes: segons apartat 2.2.2
- Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes en un escenari recessiu: 2023, en un escenari normalitzat: 2021 i en un escenari expansiu: 2019.

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 15.4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE n. 154, de 26.06.08) estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la instal·lació i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

L'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB, n. 43, de 29.03.14) que estableix que el contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament, a més de l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i de les previsions de finançament públic, ha de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del planejament, és a dir:

L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com a privats.

En particular i quant a les actuacions al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei, quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a l'engedada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el

creixement urbà previst en el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord amb el previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de la citada llei estatal.

02.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1.- Objectius.

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 2/2008, de 20 de juny, s'ha d'estructurar segons els següents suposats:

a).- L'impacte de les actuacions d'urbanització en les Hisendes Públiques afectades.

En aquest sentit, l'impacte de les actuacions del planejament en les Hisendes Públiques suposa l'anàlisi prèvia de les infraestructures implantades o de l'engegada de la prestació dels serveis resultants, de quins precisen d'un manteniment i de l'administració a la qual correspon, així com de la valoració econòmica dels costos i ingressos previsibles. Finalment, extreure les conclusions relatives a l'impacte de les actuacions sobre la base de les dades anteriors i a la seva ponderació.

b).- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En aquest sentit s'estableix la justificació de la suficiència o adequació dels usos productius.

2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.

2.2.1.- Conceptes.

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents

- Ajuntament.
- Consell Insular.
- Govern de les Illes Balears.
- Estat.

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores, etc.).
- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.
- Prestació: manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

Les actuacions d'urbanització derivades del planejament poden ser:

- De nova urbanització, és a dir aquelles que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.
- Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl ja urbanitzat.

2.2.2.- Actuacions d'urbanització.

Les actuacions d'urbanització previstes en el planejament, d'acord amb els objectius exposats en la memòria justificativa, tenen com a objectiu un creixement sostenible del municipi, amb un increment d'infraestructures, serveis i població ordenat que disposi d'equipaments i d'espais lliures públics. Aquestes actuacions són les següents:

a).- En sòl urbà.

No hi ha cap actuació.

b).- En sòl urbanitzable.

| SUELO URBANIZABLE ORDENADO | m2 | m2/t | % |
|---------------------------------------|-----------|--------|--------|
| PORT DES TORRENT | | | |
| TOTAL ÀMBITO | 14.884,00 | | 100,00 |
| SUELO NO LUCRATIVO | 11.830,00 | | 79,48 |
| SUELO LUCRATIVO | 3.054,00 | | 20,52 |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 0,00 | |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 0,00 | |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | |
| Unifamiliar | 3.054,00 | 916,20 | |
| Secundario | 0,00 | 0,00 | |
| Terciario | 0,00 | 0,00 | |

L'aprofitament urbanístic indicat és només a l'efecte del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica del planejament ja que les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada i les normes generals de la zona.

L'administració directament afectada per les anteriors actuacions és l'ajuntament, sense que les altres administracions hagin de suportar costos com a conseqüència de les mateixes. Això amb independència que l'ajuntament o altres administracions intervinguin en la construcció dels equipaments públics previstos en el sòl obtingut.

En les anteriors actuacions d'urbanització, l'administració local haurà d'intervenir en les despeses derivades del manteniment dels serveis implantats, és a dir:

- Proveïment d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- Evacuació d'aigües residuals, de drenatge i pluvials.
- Enllumenat públic.
- Manteniment dels jardins de les zones verdes i de les plantacions en vials.
- Manteniment de vies públiques.
- Recollida d'escombraries i neteja viària.
- Transport públic.

- Els resultants del manteniment de les zones d'equipaments públics de caràcter local fins a la seva edificació.

No obstant això, determinats serveis compten amb ingressos derivats de taxes específiques establertes mitjançant ordenances (evacuació d'aigües, recollida d'escombraries, etc.).

2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.

Una vegada descrites les actuacions d'urbanització previstes en el planejament és necessari valorar el seu impacte sobre la Hisenda Pública del municipi segons els següents tipus:

- a).- Actuacions que generen creixement poblacional i que suposaran un increment de despeses i ingressos, com a conseqüència de les noves infraestructures i serveis, l'evolució dels quals haurà de planificar-se als pressupostos.
- b).- Actuacions que no generen creixement poblacional per estar destinades al sector secundari o terciari.

2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.

En primer lloc determinem les despeses i ingressos fixos (constants) i els variables (segons l'exercici) previstos als pressupostos de l'ajuntament per a l'any en curs segons la següent classificació:

- a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Despeses fixes i variables dels òrgans de govern, personal directiu i funcionaris.

- Òrgans de govern.
- Personal eventual.
- Personal funcionari.
- Personal laboral.
- Incentius al rendiment.
- Prestacions i despeses socials.

Capítol 2. Despeses en béns corrents i serveis.

- Arrendaments i cànon.
- Manteniment de vies urbanes, camins, clavegueram, parcs i jardins, instal·lacions esportives, cementiri, escorxador, unitats sanitàries, escoles, etc.
- Materials, subministraments i uns altres.
- Indemnització per raó del servei.
- Treballs administracions públiques.
- Treballs realitzats per institucions sense finalitats de lucre.

Capítol 3. Despeses financeres.

Interessos i comissions de préstecs amb diferents bancs i caixes d'estalvi, els quals són despeses creixents en el temps).

Capítol 4. Transferències corrents.

Ajudes o subsidis a altres sectors o agents econòmics, que l'ajuntament desemborsa amb l'objecte de sufragar despeses de consum o d'operació, és a dir:

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A entitats locals.
- A empreses privades.
- A famílies i institucions sense finalitats de lucre.

b).- Operacions de capital.

Capítol 5. Inversions reals.

Inversió associada al funcionament operatiu dels serveis.

Capítol 6. Transferències de capital.

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A famílies i Institució amb sense finalitats de lucre.

Capítol 7. Actius financers,

Capítol 8. Passius financers.

2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.

Igual que en l'estimació de les despeses, es procedeix a l'avaluació econòmica dels ingressos previstos per al mateix període segons la seva naturalesa.

a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Impostos directes.

- Impostos sobre béns immobles, impostos vehicles de tracció mecànica i impostos sobre increment del valor del terreny.
- Impostos sobre activitats econòmiques.

Capítol 2. Impostos indirectes.

- Impostos sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Taxes (clavegueram, recollida escombraries, conducció cadàvers i serveis funeraris i escorxadors).
- Taxes i altres ingressos (centre d'estades diürnes, servei d'ajuda a domicili, escola de música, instal·lacions esportives, teatre).
- Taxes (llicències, documents, retirada de vehicles, obertura d'establiments, etc.).
- Taxes (aparcament de vehicles, reserva carrega / descàrrega, telecomunicacions, etc.).

Capítol 3. Taxes i altres ingressos.

1. Ingressos fixos.

- Ingressos de dipòsit.
- Rendes de béns immobles.
- Productes de concessions i aprofitaments especials.
- Total ingressos patrimonials.
- Transferències de capital.

2. Ingressos variables.

Capítol 4. Transferències corrents.

- Participació en tributs, fons i impostos.
- Altres transferències corrents (subvencions o ajudes).

Capítol 5. Ingressos patrimonials.

- b).- Operacions de capital.

Capítol 6. Alienació d'inversions reals.

Capítol 7. Transferències de capital.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.

- a).- Serveis públics bàsics.

- Seguretat i mobilitat ciutadana.
- Habitatge i urbanisme.
- Benestar comunitari.
- Medi ambient.

- b).- Actuacions de protecció i promoció social.

- Pensions.
- Altres prestacions econòmiques a favor dels empleats.
- Serveis socials i promoció social.
- Foment de l'ocupació.
- Sanitat.
- Educació.
- Cultura.
- Esport.

- c).- Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Industrial i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.
- Infraestructures.
- Recerca, desenvolupament i innovació.
- Altres actuacions de caràcter econòmic.

- d).- Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Indústria i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.
- Infraestructures.
- Recerca, desenvolupament i innovació.
- Altres actuacions de caràcter econòmic.

i).- Actuacions de caràcter general.

- Òrgans de govern.
- Serveis de caràcter general.
- Administració financera i tributària.
- Transferències a altres Administracions Públiques.

2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament.

A través de les anteriors valoracions d'ingressos i despeses s'han obtingut les necessitats econòmiques generals del municipi abans de l'engegada de les actuacions del planejament i que corresponen a l'actual estat poblacional i a les necessitats de serveis públics que generen. Atès que l'augment poblacional, d'acord amb el planejament, es produirà de forma successiva al llarg del temps de forma sostenible, l'increment de les infraestructures i serveis anirà correlacionat l'augment dels pressupostos anuals.

a).- Despeses derivades de les noves actuacions d'urbanització.

Aquestes poden ser:

- Actuacions que generen augment poblacional.
- Actuacions destinada al sector serveis i equipaments.

A l'efecte del càlcul d'ingressos i despeses, es considera com a data de finalització de les actuacions d'urbanització:

- En un escenari recessiu.

Es considera que el ritme de producció immobiliària igual o menor a la meitat del corresponent escenari normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

- En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 6 anys.

- En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és igual o superior al doble del normalitzat. S'adopta un període de 4 anys.

En qualsevol cas, l'Administració local haurà de rebre el sòl de cessió pública i gratuïta corresponent a l'aprofitament mitjà ponderat (AMP) segons les zones una vegada el sector ja estigui urbanitzat i sense participar en aquests costos.

Aquests costos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

b).- Ingressos derivats de les noves actuacions d'urbanització.

- Els derivats de la cessió de l'aprofitament mitjà ponderat de cessió o de la seva monetarització.
- Els associats directament al propi fet constructiu, és a dir els que es derivin de les llicències i de l'impost de construccions i obres (ICIO) i que no es consideren com a ingressos assignats a suportar els costos de manteniment.
- Els derivats de la tramitació d'expedients de parcel·lació, segregació, etc., així com altres derivats del permís de col·locació de cartells, cèdules urbanístiques, assenyalament d'alineacions i rasants, certificats, etc., que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- La taxa per llicència de primera ocupació la base imposable de la qual depèn de la seva regulació en l'ordenança fiscal i que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- Els que es produeixen de forma constant i anual, és a dir: l'impost sobre Béns Immobles (IBI), imposat sobre activitat econòmica (IAE), imposat sobre vehicles de tracció mecànica (IVM) i taxes (guals, ocupació espais públics, etc.) i transferències corrents, inclosa la recaptació per sancions de tràfic.

Aquests ingressos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

c).- No es consideren les taxes per ocupació d'espais públics a l'efecte del còmput d'ingressos en ser una taxa aleatòria que depèn en gran manera dels diversos usos als quals es destinin les plantes baixes comercials.

d).- Quant a les transferències corrents, els ingressos més importants són les transferències d'altres Administracions que depèn dels POS i que la seva variable més significativa és el nombre de residents, per la qual cosa no es consideren per a l'estimació d'ingressos atès que, a més, no es destina exclusivament al manteniment d'infraestructures, sinó que té altres destinacions molt diverses.

2.8.- Conclusió.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en l'annex I podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament.

Sant Josep de sa Talaia, maig de 2016



José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES

ANNEX I

DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANEXO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

| | |
|-----------------------------------|--------|
| LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL | 2013 |
| HABITANTES | 24.498 |

| | GASTOS | % | €/habitante |
|--------------------|------------------------|---|-------------------|
| TOTAL GASTO | 26.497.367,00 € | | 1.081,61 € |

| OPERACIONES CORRIENTES | | | |
|---|------------------------|---------------|-----------------|
| CAP.1.- Gastos de Personal | 7.312.850,00 € | 27,60% | 298,51 € |
| CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios | 12.546.726,00 € | 47,35% | 512,15 € |
| CAP.3.- Gastos Financieros | 413.221,00 € | 1,56% | 16,87 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 1.133.022,00 € | 4,28% | 46,25 € |
| Total Operaciones Corrientes | 21.405.819,00 € | 80,78% | 873,78 € |

| OPERACIONES DE CAPITAL | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| CAP.6.- Inversiones Reales | 3.944.572,00 € | 14,89% | 161,02 € |
| CAP.7.- Transferencias de Capital | 36.418,00 € | 0,14% | 1,49 € |
| CAP.8.- Activos Financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| CAP.9.- Pasivos Financieros | 1.110.558,00 € | 4,19% | 45,33 € |
| Total Operaciones de Capital | 5.091.548,00 € | 19,22% | 207,84 € |

| INGRESOS | | | |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|-------------------|
| OPERACIONES CORRIENTES | | | |
| CAP.1.- Impuestos Directos | 14.352.019,00 € | 45,32% | 585,84 € |
| CAP.2.- Impuestos Indirectos | 1.247.321,00 € | 3,94% | 50,92 € |
| CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos | 7.337.268,00 € | 23,17% | 299,50 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 5.824.494,00 € | 18,39% | 237,75 € |
| CAP.5.- Ingresos Patrimoniales | 2.825.817,00 € | 8,92% | 115,35 € |
| Total Operaciones Corrientes | 31.586.919,00 € | 99,73% | 1.289,37 € |

| OPERACIONES DE CAPITAL | | | |
|---|--------------------|--------------|---------------|
| CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| CAP.7.- Transferencias de Capital | 84.690,00 € | 0,27% | 3,46 € |
| CAP.8.- Activos Financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| CAP.9.- Pasivos Financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Total Operaciones de Capital | 84.690,00 € | 0,27% | 3,46 € |

Análisis del presupuesto de Gastos, clasificación por Programas.
Identificación de los Gastos dependientes e independientes de los habitantes.
Repercusión del Gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

| | D/I de uso por hab. | CAP 1 (€) | CAP2 (€) | CAP 1 €/hab | CAP 2 €/hab |
|--|---------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-------------|
| 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS | | | | | |
| 13 Seguridad y movilidad ciudadana. | D | 2.222.109,00 € | 409.898,00 € | 90,71 € | 90,71 € |
| 15 Vivienda y urbanismo | I | 460.530,00 € | 634.676,00 € | 18,80 € | 18,80 € |
| 16 Bienestar comunitario | D | 115.897,00 € | 5.812.223,00 € | 4,73 € | 4,73 € |
| 17 Medio ambiente | I | 251.230,00 € | 1.778.969,00 € | 10,26 € | 10,26 € |
| 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL | | | | | |
| 21 Pensiones. | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados. | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 23 Servicios Sociales y promoción social | D | 356.126,00 € | 340.151,00 € | 14,54 € | 13,88 € |
| 24 Fomento del Empleo | D | 242.469,00 € | 62.060,00 € | 9,90 € | 9,90 € |
| 31 Sanidad | D | 0,00 € | 15.291,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 32 Educación. | D | 460.565,00 € | 630.886,00 € | 18,80 € | 18,80 € |
| 33 Cultura. | D | 624.995,00 € | 706.012,00 € | 25,51 € | 25,51 € |
| 34 Deporte. | D | 579.191,00 € | 660.066,00 € | 23,64 € | 23,64 € |
| 4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO. | | | | | |
| 41 Agricultura, Ganadería y Pesca | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 42 Industria y energía | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas. | I | 29.632,00 € | 251.692,00 € | 1,21 € | 10,27 € |
| 44 Transporte público | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 45 Infraestructuras | I | 0,00 € | 441.917,00 € | 0,00 € | 18,04 € |
| 46 Investigación, desarrollo e innovación | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 49 Otras actuaciones de carácter económico | I | 4.061,00 € | 0,00 € | 0,17 € | 0,00 € |
| 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL | | | | | |
| 91 Organos de gobierno | I | 675.883,00 € | 5.002,00 € | 27,59 € | 27,59 € |
| 92 Servicios de carácter general | I | 872.526,00 € | 676.394,00 € | 92,26 € | 76,70 € |
| 93 Administración financiera y tributaria | I | 417.628,00 € | 121.481,00 € | 17,05 € | 17,05 € |
| 94 Transferencias a otras Administraciones Públicas | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL | | 7.312.842,00 € | 12.546.718,00 € | | |

| SITUACION ECONOMICA | 2013 |
|--|-----------------|
| TOTAL INGRESOS | 31.671.609,00 € |
| TOTAL GASTOS | 26.497.367,00 € |
| DIFERENCIAS | 5.174.242,00 € |
| AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)) | 9.070.542,00 € |

| | | | | |
|---|------------------------|------------------|------------------|----------------|
| ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA | | | | |
| SUMA 1 A 7 INGRESOS | 31.671.609,00 € | | | |
| SUMA 1 A 7 DE GASTOS | 25.386.809,00 € | | | |
| DIFERENCIA | 6.284.800,00 € | | | |
| AJUSTES | 2.803.061,00 € | | | |
| ESTABILIDAD | 9.087.861,00 € | | | |
| AHORRO | | | | |
| INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO | 31.586.919,00 € | | | |
| GASTOS CORRIENTES EJERCICIO | 20.992.598,00 € | | | |
| DIFERENCIA | 10.594.321,00 € | | | |
| AJUSTES | 0,00 | | | |
| AHORRO (Sobre liquidación ejercicio anterior) | 10.594.321,00 € | | | |
| % de Ahorro | 33,54% | | | |
| NIVEL DE ENDEUDAMIENTO | 34,75% | | | |
| ESTIMACION GASTOS CORRIENTES | | | | |
| PROYECCION NUEVA ORDENACION | | | | |
| AUMENTO DE CARGAS | 29.310 | | | |
| OPERACIONES CORRIENTES | 25.115.783,96 € | | | |
| CAP.1.- Gastos de Personal | 8.749.177,24 € | 34,84% | 298,51 € | |
| CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios | 15.011.046,26 € | 59,77% | 512,15 € | |
| CAP.3.- Gastos Financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € | |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 1.355.560,46 € | 5,40% | 46,25 € | |
| Total Operaciones Corrientes | 25.115.783,96 € | 100,00% | 873,78 € | |
| GASTOS D (dependientes) I (independientes) de Uso x Hab. | | CAP 1 (€) | CAP 2 (€) | TOTAL |
| 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS. | | | | |
| 13 Seguridad y movilidad ciudadana. | D | 2.658.556,58 € | 2.658.556,58 € | 5.317.113,16 € |
| 15 Vivienda y urbanismo | I | 550.983,35 € | 550.983,35 € | 1.101.966,70 € |
| 16 Bienestar comunitario | D | 138.660,49 € | 138.660,49 € | 277.320,99 € |
| 17 Medio ambiente | I | 300.574,44 € | 300.574,44 € | 601.148,88 € |

| | | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL | | | | |
| 21 Pensiones. | D | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados. | D | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 23 Servicios Sociales y promoción social | D | 426.073,21 € | 406.960,54 € | 833.033,75 € |
| 24 Fomento del Empleo | D | 290.092,68 € | 290.092,68 € | 580.185,36 € |
| 31 Sanidad | D | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 32 Educación. | D | 551.025,23 € | 551.025,23 € | 1.102.050,45 € |
| 33 Cultura. | D | 747.751,15 € | 747.751,15 € | 1.495.502,31 € |
| 34 Deporte. | D | 692.950,73 € | 692.950,73 € | 1.385.901,45 € |
| 4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO | | | | |
| 41 Agricultura, Ganadería y Pesca | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 42 Industria y energía | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas. | I | 35.452,06 € | 301.127,18 € | 336.579,25 € |
| 44 Transporte público | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 45 Infraestructuras | I | 0,00 € | 528.714,54 € | 528.714,54 € |
| 46 Investigación, desarrollo e innovación | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 49 Otras actuaciones de carácter económico | I | 4.858,63 € | 0,00 € | 4.858,63 € |
| 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 91 Órganos de gobierno | I | 808.634,14 € | 808.634,14 € | 1.617.268,28 € |
| 92 Servicios de carácter general | I | 2.704.111,72 € | 2.248.052,99 € | 4.952.164,71 € |
| 93 Administración financiera y tributaria | I | 499.654,91 € | 499.654,91 € | 999.309,82 € |
| 94 Transferencias a otras Administraciones Públicas | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL | | 10.409.379,32 € | 10.723.738,96 € | 21.133.118,28 € |
| | | | | |
| | | CAP 1 €/hab | CAP 2 €/hab | % CAP 1 |
| | | | | % CAP 2 |
| 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS | | | | |
| 13 Seguridad y movilidad ciudadana. | | 90,71 € | 90,71 € | 0,00 € |
| 15 Vivienda y urbanismo | | 18,80 € | 18,80 € | 0,00% |
| 16 Bienestar comunitario | | 4,73 € | 4,73 € | 0,00% |
| 17 Medio ambiente | | 10,26 € | 10,26 € | 0,00% |

| | | | | |
|--|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL | | | | |
| 21 Pensiones. | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| 22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados. | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| 23 Servicios Sociales y promoción social | 14,54 € | 13,88 € | 0,00% | 0,00% |
| 24 Fomento del Empleo | 9,90 € | 9,90 € | 0,00% | 0,00% |
| 31 Sanidad | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 32 Educación. | 18,80 € | 18,80 € | 0,00% | 0,00% |
| 33 Cultura. | 25,51 € | 25,51 € | 0,00% | 0,00% |
| 34 Deporte. | 23,64 € | 23,64 € | 0,00% | 0,00% |
| 4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO | | | | |
| 41 Agricultura, Ganadería y Pesca | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 42 Industria y energía | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas. | 1,21 € | 10,27 € | 0,00% | 0,00% |
| 44 Transporte público | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 45 Infraestructuras | 0,00 € | 18,04 € | 0,00% | 0,00% |
| 46 Investigación, desarrollo e innovación | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 49 Otras actuaciones de carácter económico | 0,17 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| 91 Órganos de gobierno | 27,59 € | 27,59 € | 0 | 0 |
| 92 Servicios de carácter general | 92,26 € | 76,70 € | 0,00% | 0,00% |
| 93 Administración financiera y tributaria | 17,05 € | 17,05 € | 0,00% | 0,00% |
| 94 Transferencias a otras Administraciones Públicas | 0,00 € | 0,00 € | 0,00% | 0,00% |
| TOTAL | 355,15 € | 365,88 € | 0,00% | 0,00% |

| ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS | | | | |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| IBI SUELO | | | | |
| Tasa Actualizacion | 1,02 | | | |
| Vt (Repercusión) según zona | 330 | | | |
| AÑO ÚLTIMO CATASTRO | 2004 | | | |
| AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENT | 2016 | | | |
| Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN | 8 | | | |
| AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN | 2024 | | | |
| Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO | 20 | | | |
| Reducción catastro (RM) | 0,5 | | | |
| BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV) | 245,18 € | | | |
| Reducciones BI | 0,00 € | | | |
| BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R) | 711.344,56 € | | | |
| ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN | Suelo lucrativo | Cesion AMP | Suelo lucrativo | Aprovech. |
| SUELO URBANO EN UA | | | | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| Unifamiliar | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| Secundario | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario turistico | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario comercial | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 |
| SUELO URBANIZABLE (SUB) | | | | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Unifamiliar | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Secundario | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| SUELO URBANIZABLE (SUDO) | | | | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Unifamiliar | 3.054,00 | 5% | 2.901,30 | 870,39 |
| Secundario | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario | 0,00 | 15% | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO NETO (m2) | | | 2.901,30 | |

| | | | | |
|---|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti) | 5.591,17 € | | | |
| Tipo Impositivo (ti) | 0,79% | | | |
| CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B) | 5.591,17 € | 5.591,17 € | | |
| Bonificaciones (B) | 0,00% | 0,00 € | | |
| IBI INMUEBLE EDIFICADO | | | | |
| VALOR CATASTRAL (VC) | | | | |
| VV (VV=VM*(1-b)-∑Ci) | €/m2/t o €/und. | m2/s o und. | m2/t | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Unifamiliar | 768,96 | 2.901,30 | 870,39 | |
| Secundario | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Terciario turístico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Terciario comercial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Aparcamientos | 24.000,00 | 9 | | |
| VALOR DEL SUELO (€/m2/s) | 878.185,99 | | | |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) | | | | |
| | AO | Reducción | | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 1 | 1 | | |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 1,06 | 1 | | |
| HPP en edificación continua | 0,50 | 0,5 | | |
| HPP en edificación aislada | 0,53 | 0,5 | | |
| Unifamiliar | 1,22 | 1 | | |
| Secundario | 0,67 | 1 | | |
| Terciario turístico | 1,56 | 1 | | |
| Terciario comercial | 1,56 | 1 | | |
| Aparcamientos | 0,51 | 1 | | |
| | BI | BL | CI | CL |
| USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN | BI=VC=RM*VV*AO | BL=BI*R | CI=BL*ti | CL=CI-B |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| HPP en edificación continua | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| HPP en edificación aislada | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Unifamiliar | 409.012,02 € | 409.012,02 € | 3.214,83 € | 3.214,83 € |
| Secundario | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Terciario turístico | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Terciario comercial | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Aparcamientos | 53.383,92 € | 53.383,92 € | 419,60 € | 419,60 € |
| TOTAL INGRESOS | 409.012,02 € | 409.012,02 € | 3.214,83 € | 3.214,83 € |

| | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION | | | | | | |
| BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV) | | | | | | |
| Valor unitario Mercado (Vu) | 18,00 € | | | | | |
| Tasa actualización al año de terminación (Caa) | 1,02 | | | | | |
| Nº de años | 20 | | | | | |
| Reducción catastro | 0,5 | | | | | |
| Superficie | 2.901 | | | | | |
| BI | 532.678,68 € | | | | | |
| Tipo (ti) | 0,79% | | | | | |
| Cuota Liquida (CL)* | 4.186,85 € | | | | | |
| Fiscal Anual. CL - CL* | -972,02 € | | | | | |
| ICIO | | | | | | |
| BI (Coste real *PEM=Vc/1,5) | | | | | | |
| Tipo impositivo (ti) | 4,00% | | | | | |
| CG+BI | 1,15 | | | | | |
| Bonificación por VHP | 0,40% | | | | | |
| MODULO COAIB 2013 | 335 | Coste | PEM | Tipo imp. | Cuota | CL |
| USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN | Techo | m2t | € | ti | C=BI*ti | C*(1-B) |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 670,00 | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 603,00 | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 536,00 | 0,00 | 0,40% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 482,40 | 0,00 | 0,40% | 0,00 | 0,00 |
| Unifamiliar | 870,39 | 837,50 | 728.951,63 | 4,00% | 29.158,07 | 29.158,07 |
| Secundario | 0,00 | 435,50 | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario turístico | 0,00 | 938,00 | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario comercial | 0,00 | 670,00 | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Aparcamientos | 8,70 | 435,50 | 3.790,55 | 4,00% | 151,62 | 151,62 |
| TOTAL | 879,09 | | | | 29.309,69 | 29.309,69 |

| | | | | | | |
|--|----------------|--|--|--|--|--|
| IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS | | | | | | |
| IIVTNU (plusvalía) | | | | | | |
| BI (VT*Iva*Na) | 224,82 | | | | | |
| Na (Número de años) | 8 | | | | | |
| VT (Valor del terreno) | | | | | | |
| V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8% | 7.025,49 | | | | | |
| Iva (Incremento del valor anual) | | | | | | |
| Hasta 5 años | 3,20% | | | | | |
| Hasta 10 años | 2,90% | | | | | |
| Hasta 15 años | 2,80% | | | | | |
| Hasta 20 años | 2,80% | | | | | |
| CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti) | 0,00 | | | | | |
| TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES | | | | | | |
| IIVTNU | | | | | | |
| CT | Estimación (*) | | | | | |
| (*) 40% del valor estimado | | | | | | |
| VT | 0,00 € | | | | | |
| Iva | 3,20% | | | | | |
| Na | 0 | | | | | |
| ti | 30% | | | | | |
| Terreno que se transmiten | 60% | | | | | |
| CT (Cuota Tributaria) | 0,00 € | | | | | |
| BIT = 40% x VT x Iva x Na | 0,00 € | | | | | |
| INGRESOS | | | | | | |
| NO VINCULADOS A LA ACT. INMOBILIARIA | | | | | | |
| INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5 | | | | | | |
| IAE | 219.029,83 € | | | | | |
| IVTM (Impuesto vehículos) | 870,39 € | | | | | |
| Tasas y otros ingresos | 7.337.268,00 € | | | | | |
| Transferencias corrientes | 5.824.494,00 € | | | | | |
| Ingresos patrimoniales | 2.825.817,00 € | | | | | |

MP 4 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

| ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION | | | | | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES | | | | | | | | | |
| INGRESOS | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| OPERACIONES CORRIENTES | 1 | 1,04 | 1,03 | 1,05 | 1,06 | 1,04 | 1,02 | 1,03 | 1,04 |
| CAP.1.- Impuestos Directos | 14.352.019,00 € | 14.926.099,76 € | 15.373.882,75 € | 16.142.576,89 € | 17.111.131,50 € | 17.795.576,76 € | 18.151.488,30 € | 18.696.032,95 € | 19.443.874,27 € |
| CAP.2.- Impuestos Indirectos | 1.247.321,00 € | 1.297.213,84 € | 1.336.130,26 € | 1.402.936,77 € | 1.487.112,97 € | 1.546.597,49 € | 1.577.529,44 € | 1.624.855,33 € | 1.689.849,54 € |
| CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos | 7.337.268,00 € | 7.630.758,72 € | 7.859.681,48 € | 8.252.665,56 € | 8.747.825,49 € | 9.097.738,51 € | 9.279.693,28 € | 9.558.084,08 € | 9.940.407,44 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 5.824.494,00 € | 6.057.473,76 € | 6.239.197,97 € | 6.551.157,87 € | 6.944.227,34 € | 7.221.996,44 € | 7.366.436,37 € | 7.587.429,46 € | 7.890.926,64 € |
| CAP.5.- Ingresos Patrimoniales | 2.825.817,00 € | 2.938.849,68 € | 3.027.015,17 € | 3.178.365,93 € | 3.369.067,88 € | 3.503.830,60 € | 3.573.907,21 € | 3.681.124,43 € | 3.828.369,41 € |
| Total Operaciones Corrientes | 31.586.919,00 € | 32.850.395,76 € | 33.835.907,63 € | 35.527.703,01 € | 37.659.365,20 € | 39.165.739,80 € | 39.949.054,60 € | 41.147.526,24 € | 42.793.427,29 € |
| Solares disponibles | 100% | 92,25% | 86,25% | 78,25% | 72,25% | 66,25% | 57,25% | 52,25% | 47,75% |
| Edificación realizada | 0,00% | 7,75% | 13,75% | 21,75% | 27,75% | 33,75% | 42,75% | 47,75% | 52,25% |
| Edificación en marcha | 7,75% | 6,00% | 8,00% | 6,00% | 6,00% | 9,00% | 5,00% | 4,50% | 6,00% |
| IBI solares | 5.591,17 € | 5.702,99 € | 5.817,05 € | 5.933,39 € | 6.052,06 € | 6.173,10 € | 6.296,56 € | 6.422,49 € | 6.550,94 € |
| IBI edificación | 3.214,83 € | 3.279,13 € | 3.344,71 € | 3.411,61 € | 3.479,84 € | 3.549,44 € | 3.620,43 € | 3.692,83 € | 3.766,69 € |
| IVTM | 870,39 € | 913,91 € | 959,60 € | 1.007,59 € | 1.057,96 € | 1.110,86 € | 1.166,41 € | 1.224,73 € | 1.285,96 € |
| IIVTNU | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| ICIO | 2.271,50 € | 2.498,65 € | 2.748,52 € | 3.023,37 € | 3.325,70 € | 3.658,27 € | 4.024,10 € | 4.426,51 € | 4.869,16 € |
| IAE | 0,00 € | 16.974,81 € | 30.116,60 € | 47.638,99 € | 60.780,78 € | 73.922,57 € | 93.635,25 € | 104.586,74 € | 114.443,09 € |
| Tasas y otros ingresos | 0,00 € | 568.638,27 € | 1.008.874,35 € | 1.595.855,79 € | 2.036.091,87 € | 2.476.327,95 € | 3.136.682,07 € | 3.503.545,47 € | 3.833.722,53 € |
| Transferencias Corrientes | 0,00 € | 451.398,29 € | 800.867,93 € | 1.266.827,45 € | 1.616.297,09 € | 1.965.766,73 € | 2.489.971,19 € | 2.781.195,89 € | 3.043.298,12 € |
| Ingresos Patrimoniales | 0,00 € | 219.000,82 € | 388.549,84 € | 614.615,20 € | 784.164,22 € | 953.713,24 € | 1.208.036,77 € | 1.349.327,62 € | 1.476.489,38 € |
| TOTAL | 11.947,89 € | 1.268.406,87 € | 2.241.278,60 € | 3.538.313,37 € | 4.511.249,52 € | 5.484.222,16 € | 6.943.432,77 € | 7.754.422,29 € | 8.484.425,88 € |
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| CAP.1.- Gastos de Personal | 4.568.242,74 € | 5.020.930,83 € | 5.371.399,02 € | 5.838.689,95 € | 6.189.158,14 € | 6.539.626,34 € | 7.065.328,63 € | 7.357.385,46 € | 7.620.236,60 € |
| CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios | 4.408.452,57 € | 4.897.887,26 € | 5.276.804,45 € | 5.782.027,36 € | 6.160.944,54 € | 6.539.861,72 € | 7.108.237,50 € | 7.424.001,82 € | 7.708.189,71 € |
| CAP.4.- Transferencias corrientes | 813.867,51 € | 899.284,59 € | 965.413,95 € | 1.053.586,42 € | 1.119.715,77 € | 1.185.845,13 € | 1.285.039,16 € | 1.340.146,95 € | 1.389.743,97 € |
| TOTAL | 9.790.562,82 € | 10.818.102,68 € | 11.613.617,42 € | 12.674.303,72 € | 13.469.818,46 € | 14.265.333,19 € | 15.458.605,29 € | 16.121.534,23 € | 16.718.170,28 € |
| SALDO | -9.778.614,93 € | -9.549.695,82 € | -9.372.338,81 € | -9.135.990,35 € | -8.958.568,94 € | -8.781.111,03 € | -8.515.172,51 € | -8.367.111,95 € | -8.233.744,40 € |

| INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | |
| INGRESOS-GASTOS FINANCIEROS | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| GASTOS | 0 | CAP 1 (€) | CAP 2 (€) | TOTAL | CAP 1 €/hab | CAP 2 €/hab | % CAP 1 | % CAP 2 |
| 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS. | | | | | | | | |
| 13 Seguridad y movilidad ciudadana. | D | 2.658.556,58 € | 2.658.556,58 € | 5.317.113,16 € | 90,71 € | 90,71 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 15 Vivienda y urbanismo | I | 550.983,35 € | 550.983,35 € | 1.101.966,70 € | 18,80 € | 18,80 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 16 Bienestar comunitario | D | 138.660,49 € | 138.660,49 € | 277.320,99 € | 4,73 € | 4,73 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 17 Medio ambiente | I | 300.574,44 € | 300.574,44 € | 601.148,88 € | 10,26 € | 10,26 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL | | | | | | | | |
| 21 Pensiones. | | | | | | | | |
| 22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados. | | | | | | | | |
| 23 Servicios Sociales y promoción social | D | 426.073,21 € | 406.960,54 € | 833.033,75 € | 14,54 € | 13,88 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 24 Fomento del Empleo | D | 290.092,68 € | 290.092,68 € | 580.185,36 € | 9,90 € | 9,90 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 31 Sanidad | D | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 32 Educación. | D | 551.025,23 € | 551.025,23 € | 1.102.050,45 € | 18,80 € | 18,80 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 33 Cultura. | D | 747.751,15 € | 747.751,15 € | 1.495.502,31 € | 25,51 € | 25,51 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 34 Deporte. | D | 692.950,73 € | 692.950,73 € | 1.385.901,45 € | 23,64 € | 23,64 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO | | | | | | | | |
| 41 Agricultura, Ganadería y Pesca | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 42 Industria y energía | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas. | I | 35.452,06 € | 301.127,18 € | 336.579,25 € | 1,21 € | 10,27 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 44 Transporte público | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 45 Infraestructuras | I | 0,00 € | 528.714,54 € | 528.714,54 € | 0,00 € | 18,04 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 46 Investigación, desarrollo e innovación | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 49 Otras actuaciones de carácter económico | I | 4.858,63 € | 0,00 € | 4.858,63 € | 0,17 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL | | | | | | | | |
| 91 Órganos de gobierno | I | 808.634,14 € | 808.634,14 € | 1.617.268,28 € | 27,59 € | 27,59 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 92 Servicios de carácter general | I | 2.704.111,72 € | 2.248.052,99 € | 4.952.164,71 € | 92,26 € | 76,70 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 93 Administración financiera y tributaria | I | 499.654,91 € | 499.654,91 € | 999.309,82 € | 17,05 € | 17,05 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 94 Transferencias a otras Administraciones Públicas | I | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL | | 10.409.379,32 € | 10.723.738,96 € | 21.133.118,28 € | 355,15 € | 365,88 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL GASTOS DEPENDIENTES | D | 4.568.242,74 € | 4.408.452,57 € | | | | | |
| TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES | I | 5.841.136,58 € | 6.315.286,39 € | | | | | |
| TOTAL | | 10.409.379,32 € | 10.723.738,96 € | | | | | |

| INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5 | | | | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| IAE | 219.029,83 € | | | |
| IVTM (Impuesto vehículos) | 870,39 € | | | |
| Tasas y otros ingresos | 7.337.268,00 € | | | |
| Transferencias corrientes | 5.824.494,00 € | | | |
| Ingresos patrimoniales | 2.825.817,00 € | | | |
| | | | | |
| USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN | BI | Tipo imp. | Cuota | CL |
| MODULO COAIB 2013 | 335 | ti | $C=BI*ti$ | $C*(1-B)$ |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 0,40% | 0,00 | 0,00 |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 0,40% | 0,00 | 0,00 |
| Unifamiliar | 409.012,02 | 4,00% | 29.158,07 | 29.158,07 |
| Secundario | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Terciario comercial | 0,00 | 4,00% | 0,00 | 0,00 |
| Aparcamientos | 53.383,92 | 4,00% | 151,62 | 151,62 |
| TOTAL | | | 29.309,69 | 29.309,69 |
| | | | | |
| USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN | BI | BL | CI | CL |
| | $BI=VC=RM*VV*AO$ | $BL=BI*R$ | $CI=BL*ti$ | $CL=CI-B$ |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HPP en edificación continua | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HPP en edificación aislada | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Unifamiliar | 409012,0159 | 409012,0159 | 3214,834445 | 3214,834445 |
| Secundario | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terciario comercial | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aparcamientos | 53383,92 | 53383,92 | 419,5976112 | 419,5976112 |
| TOTAL INGRESOS | 409.012,02 € | 409.012,02 € | 3.214,83 € | 3.214,83 € |

MP 4 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

| RESUMEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PRESUPUESTOS ESTIMADOS | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. | Nueva ord. | Presup. agr. |
| SITUACION ECONOMICA | 2016 | 2016 | 2017 | 2017 | 2018 | 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 | 2022 | 2023 | 2023 | 2024 | 2024 |
| TOTAL INGRESOS (€) | 409.012,02 | 31.586.919,00 | 0,00 | 32.850.395,76 | 0,00 | 33.835.907,63 | 0,00 | 35.527.703,01 | 0,00 | 37.659.365,20 | 0,00 | 39.165.739,80 | 0,00 | 39.949.054,60 | 0,00 | 41.147.526,24 | 0,00 | 42.793.427,29 |
| TOTAL GASTOS (€) | -9.778.614,93 | -21.405.819,00 | 0,00 | 10.818.102,68 | 0,00 | 11.613.617,42 | 0,00 | 12.674.303,72 | 0,00 | 13.469.818,46 | 0,00 | 14.265.333,19 | 0,00 | 15.458.605,29 | 0,00 | 16.121.534,23 | 0,00 | 16.718.170,28 |
| DIFERENCIAS (€) | -9.369.602,91 | 10.181.100,00 | 0,00 | 43.668.498,44 | 0,00 | 45.449.525,05 | 0,00 | 48.202.006,74 | 0,00 | 51.129.183,65 | 0,00 | 53.431.072,99 | 0,00 | 55.407.659,89 | 0,00 | 57.269.060,47 | 0,00 | 59.511.597,57 |
| AFORRO NETO (€) | | 9.070.542,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUMA 1 A 7 INGRESOS (€) | 31.671.609,00 | 31.671.609,00 | 33.671.905,54 | 33.671.905,54 | 35.586.219,87 | 35.586.219,87 | 37.721.393,06 | 37.721.393,06 | 39.994.676,65 | 39.994.676,65 | 42.383.757,25 | 42.383.757,25 | 44.926.782,68 | 44.926.782,68 | 47.622.389,64 | 47.622.389,64 | 50.479.733,02 | 50.479.733,02 |
| SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€) | 6.200.110,00 | 6.200.110,00 | 6.280.711,43 | 6.280.711,43 | 6.362.360,68 | 6.362.360,68 | 6.445.071,37 | 6.445.071,37 | 6.528.857,30 | 6.528.857,30 | 6.613.732,44 | 6.613.732,44 | 6.699.710,96 | 6.699.710,96 | 6.786.807,20 | 6.786.807,20 | 6.875.035,70 | 6.875.035,70 |
| DIFERENCIA (€) | 25.471.499,00 | 25.471.499,00 | 27.291.194,11 | 27.291.194,11 | 29.223.859,19 | 29.223.859,19 | 31.276.321,70 | 31.276.321,70 | 33.465.819,35 | 33.465.819,35 | 35.770.024,81 | 35.770.024,81 | 38.227.071,72 | 38.227.071,72 | 40.835.582,44 | 40.835.582,44 | 43.604.697,32 | 43.604.697,32 |
| AJUSTES (€) | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 | 2.803.061,00 |
| ESTABILIDAD (€) | 28.274.560,00 | 28.274.560,00 | 30.094.255,11 | 30.094.255,11 | 32.026.920,19 | 32.026.920,19 | 34.079.382,70 | 34.079.382,70 | 36.258.880,35 | 36.258.880,35 | 38.573.085,81 | 38.573.085,81 | 41.030.132,72 | 41.030.132,72 | 43.638.643,44 | 43.638.643,44 | 46.407.758,32 | 46.407.758,32 |
| AHORRO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS CORRIENTES (€) | 31.586.919,00 | 31.586.919,00 | 32.850.395,76 | 32.850.395,76 | 33.835.907,63 | 33.835.907,63 | 35.527.703,01 | 35.527.703,01 | 37.659.365,20 | 37.659.365,20 | 39.165.739,80 | 39.165.739,80 | 39.949.054,60 | 39.949.054,60 | 41.147.526,24 | 41.147.526,24 | 42.793.427,29 | 42.793.427,29 |
| GASTOS CORRIENTES (€) | 21.405.819,00 | 21.405.819,00 | 23.225.313,62 | 23.225.313,62 | 25.199.465,27 | 25.199.465,27 | 27.341.419,82 | 27.341.419,82 | 29.665.440,51 | 29.665.440,51 | 32.187.002,95 | 32.187.002,95 | 34.922.898,20 | 34.922.898,20 | 37.891.344,55 | 37.891.344,55 | 41.112.108,83 | 41.112.108,83 |
| DIFERENCIA (€) | 10.181.100,00 | 10.181.100,00 | 9.625.082,15 | 9.625.082,15 | 8.636.442,36 | 8.636.442,36 | 8.186.283,19 | 8.186.283,19 | 7.993.924,69 | 7.993.924,69 | 6.978.736,86 | 6.978.736,86 | 5.026.156,40 | 5.026.156,40 | 3.256.181,69 | 3.256.181,69 | 1.681.318,45 | 1.681.318,45 |
| AJUSTES (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| AFORRO (€) (**) | | 10.181.100,00 | | 9.625.082,15 | | 8.636.442,36 | | 8.186.283,19 | | 7.993.924,69 | | 6.978.736,86 | | 5.026.156,40 | | 3.256.181,69 | | 1.681.318,45 |
| % de ahorro | 32,23% | 32,23% | 34,28% | 32,88% | 33,53% | 33,53% | 34,20% | 34,20% | 34,89% | 34,89% | 35,59% | 35,59% | 36,30% | 36,30% | 37,02% | 37,02% | 37,76% | 37,76% |
| NIVEL DE ENDEUDAMIENTO | | 34,75% | | 31,28% | | 29,09% | | 27,05% | | 25,97% | | 24,93% | | 25,43% | | 24,41% | | 21,73% |
| (*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (**) Sobre liquidación ejercicio anterior | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ANNEX II

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

01.- **NORMATIVA D'APLICACIÓ**

L'article 15 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, estableix l'obligació de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi el planejament i l'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, ho inclou entre els documents de l'Informe de sostenibilitat econòmica del planejament.

A més, l'article 11 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, estableix els següents criteris i contingut dels estudis de viabilitat econòmica:

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, 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 y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Finalment, a l'efecte del càlcul econòmic de les valoracions de sòl, serà també normativa d'aplicació:

- *El Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).*
- *La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) y sus modificaciones: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) y ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).*

02.- **ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

2.1.- **Objecte.**

L'objecte d'aquest document d'anàlisi és la justificació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística derivades de l'execució del planejament, és a dir de les unitats d'actuació i

sectors urbanitzables previstos.

Amb això es pretén donar compliment a la legislació vigent que ha previst que l'execució del planejament, mitjançant gestió urbanística, suposa generar incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

2.2.- Contingut.

- a).- Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.
- b).- Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).
- c).- Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratius establerts pel planejament)
- d).- Conclusions i resum.

2.3.- Data a la qual han de referir-se les valoracions.

La data a la qual han de referir-se les valoracions és la corresponent a la redacció de la documentació de la modificació del planejament. En aquest cas: març de 2015.

2.4.- Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.

El planejament ha definit els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística a l'efecte d'aquest document d'anàlisi de la seva viabilitat econòmica:

- a).- En sòl urbà:
 - Les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
 - Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

A aquestes actuacions li serà aplicable l'article 27 (Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues) del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, que determina el següent:

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondría terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si la edificació existent o en curs sea ilegal o se trobi en situació de ruina física, se obtindrà aplicant a la edificabilitat de referència determinada segons el disposat en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons el ús corresponent, de acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metro quadrat de sòl.

E_i = edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metro quadrat de sòl.

VRS_i = valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metro quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als que fa referència el apartat anterior, se determinaran per el mètode residual estàtic de acord amb la següent expressió:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = valor de repercussió del sòl en euros per m² edificable del ús considerat.

V_v = valor en venda del m² de edificació del ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base de un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

K = coeficient que pondera la totalitat dels costos generals, inclosos els de financiació, gestió i promoció, así com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció immobiliari necessària per a la materialització de la edificabilitat. Dicho coeficient K , que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat de acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes sotges a un règim de protecció que fije valors màxims de venda que se aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naves industrials u altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en razó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de costos generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, así com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a promocions que en razó de factors objectius com puegan ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el plaç previst de comercialització, el risc previsible, u altres característiques de la promoció, justifiquen la aplicació de un major component de costos generals.

V_c = valor de la construcció en euros per m² edificable del ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos de execució material de l'obra, els costos generals i el benefici industrial del constructor, el import de els tributs que gravan la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres costos necessaris per a la construcció del immoble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda segons el objecte de la valoració en els tèrmins establerts en el apartat 2 de l'article 21 del text refundit de la Ley de Suelo.

3. En cas de parcel·les que no se troben completament urbanitzades o que tinguin pendent el levantament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar la edificabilitat prevista, se descomtaran del valor del sòl determinat segons el apartat 1 anterior la totalitat dels costos i càrregues pendents, así com el benefici empresarial derivat de la promoció, de acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = valor del sòl descomtat els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = costos de urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Les primes de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

| Tipus d'inmoble | Percentatge |
|---|-------------|
| Edifici d'ús residencial (primera residencia) | 8 |
| Edifici d'ús residencial (segunda residencia) | 12 |
| Edifici d'oficines | 10 |
| Edificis comercials | 12 |
| Edificis industrials | 14 |
| Plaçess d'aparcament | 9 |
| Hotels | 11 |
| Residències d'estudiants i de la tercera edat | 12 |
| Altres | 12 |
| En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos. | |

- b).- En sòl urbanitzable: les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat. Aquestes són de dos tipus:
- Sòl urbanitzable no directament ordenat (SUB).
 - Sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO).

Al sòl urbanitzable no ordenat (SUB) i al sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO) els seran aplicables la *ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, que determina que el mètode de càlcul és el residual dinàmic.

2.5.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

A l'efecte de la seva valoració, l'àmbit espacial homogeni al fet que es refereix l'article 21 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és la pròpia unitat d'actuació. Sent la fórmula aplicable a les mateixes, en ser parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tenen pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, la següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.

V_S = valor del sòl urbanitzat no edificat.

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

En aquest estudi, s'adopta la següent TLR publicada pel Banc d'Espanya que determina el rendiment

intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys: 1,523

2.6.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

El càlcul del seu valor residual, d'acord amb la *ORDEN ECO/805/2003*, de 27 de març, serà pel procediment dinàmic mitjançant:

- L'estimació dels fluxs de caixa.
- El tipus d'actualització.
- L'aplicació de la fórmula que serà segons l'article 39, és a dir:

$$VAN = -A + \sum_{n=1}^{n=t} \frac{FCn}{(1+i)^n}$$

Sent:

- A: inversió inicial del projecte.
- FCn: fluxs de caixa de cada període n.
- t: horitzó temporal del projecte.
- n: nombre del període.
- i: taxa de descompte.


A l'efecte de l'aplicació d'aquest mètode es procedirà en primer lloc a realitzar un estudi de mercat i dels terminis d'execució de la urbanització segons un escenari: regressiu.

El seu objecte és el càlcul del valor actualitzat net (VAN) del projecte d'inversió. Per a això es parteix d'equiparar diferents quantitats de diners en diferents moments del temps, tenint en compte l'interès que pot obtenir-se sobre el mateix. L'horitzó temporal considerat és només en un escenari regressiu, és a dir a 8 anys.

2.7.- Conclusions.

D'acord amb l'estudi de mercat que s'adjunta i l'anàlisi de les actuacions de gestió urbanística que el planejament ha fixat en sòl urbanitzable, es conclou que la mateix és viable econòmicament.

Sant Josep de sa Talaia, maig de 2016



José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES

| CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc) | | |
|---|----------|-----------------|
| | | €/m2 |
| Coste unitario construcción | | 395,39 |
| Coefficiente corrector según tipología y uso | 3,20 | |
| Coefficiente de calidad (Q) | 1,20 | |
| PEM (€/m2) | | 1.518,30 |
| BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG | | |
| Beneficio industrial | 13% | 58,14 |
| Gastos generales | 6% | 26,83 |
| PEC (€/m2) | | 84,97 |
| HONORARIOS PROFESIONALES | | |
| Proyecto básico, de ejecución y dirección | 8,30% | 37,12 |
| Estudio y coordinación seguridad y salud | 0,58% | 2,60 |
| Dirección Técnica de la obra | 2,49% | 11,14 |
| Telecomunicaciones, ingenieros, etc. | 0,04% | 0,19 |
| Proyecto y dirección actividad | 0,33% | 1,48 |
| SUBTOTAL | | 52,52 |
| NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | | |
| Notaría | 2,00% | 10,64 |
| Registro de la Propiedad | 2,00% | 10,64 |
| SUBTOTAL | | 21,29 |
| LICENCIA Y TASAS | | |
| Licencia de obras | 2,00% | 8,94 |
| ICIO | 2,50% | 11,18 |
| Ocupación vía pública | 0,10% | 0,45 |
| Tasa gestión residuos | 0,10% | 0,45 |
| SUBTOTAL | | 21,02 |
| OTROS GASTOS NO RECUPERABLES | | |
| Topografía y estudio geotécnico | 0,10% | 0,45 |
| OCT | 0,50% | 2,24 |
| SUBTOTAL | | 2,68 |
| TOTAL Vc | | 1.700,78 |
| VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO | | |
| | | €/m2 |
| Vv: valor venta del uso considerado | 3.457,63 | |
| K: coeficiente de ponderación de los GG | 1,40 | |
| Vc: valor construcción del uso considerado | 1.700,78 | |
| VRS=(Vv / K) - Vc | | 768,96 |

ANNEX IV

DADES DE L'ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

| ANÁLISIS VIABILIDAD ECONÓMICA SUDO | | | | |
|--|----------------|----------------|---------------------------|--------|
| SUDO | Superficie | Edificabilidad | Aprovechamiento lucrativo | |
| PORT DES TORRENT | m2 | m2/t | % | m2/t |
| TOTAL ÀMBITO | 14.884,00 | | | |
| USOS NO LUCRATIVOS | 11.830,00 | | | |
| USOS LUCRATIVOS | 3.054,00 | | | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| Unifamiliar | 3.054,00 | 916,20 | 95% | 870,39 |
| Secundario | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| Terciario | 0,00 | 0,00 | 85% | 0,00 |
| INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS | | | | |
| | Edificabilidad | VRS | TOTAL (€) | |
| | m2/t | €/m2 | VS=EI.VRS | |
| Plurifamiliar en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| Plurifamiliar en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| HPP en edificación continua | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| HPP en edificación aislada | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| Unifamiliar | 870,39 | 768,96 | 669.292,39 € | |
| Secundario | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| Terciario | 0,00 | 0,00 | 0,00 € | |
| TOTAL | 870,39 | | 669.292,39 € | |
| COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZAR | | | | |
| | Superficie | Coste | Total costes | |
| | m2 | €/m2 | € | |
| Superficies de viario y/o aparcamientos | 3.426,00 | 117,25 € | 401.698,50 € | |
| Superficie de espacio libre público | 304,00 | 58,63 € | 17.822,00 € | |
| Superficie de sistemas generales | 0,00 | 29,31 € | 0,00 € | |
| SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN | 3.730,00 | | 419.520,50 € | |
| DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES | | | 0,00 € | |
| PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD | | 1% | 4.195,21 € | |
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL | | | 423.715,71 € | |
| Beneficio industrial y gastos generales | | 19% | 80.505,98 € | |
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA | | | 504.221,69 € | |

| | Ingresos | Porcentaje | Gastos | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 |
|--|---------------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | % | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA | | | | | | | | | | | |
| INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS | 669.292,39 € | | | | | | | 66.929,24 € | 133.858,48 € | 200.787,72 € | 267.716,96 € |
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL | | | 423.715,71 € | | | | | | | | |
| COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA | | | 504.221,69 € | | | | 50.422,17 € | 75.633,25 € | 126.055,42 € | 151.266,51 € | 100.844,34 € |
| INDEMNIZACIONES | | | 0,00 € | | | | | | | | |
| HONORARIOS PROFESIONALES | | | | | | | | | | | |
| Junta de compensación. Estatutos y bases | | 0,20% | 847,43 € | 847,43 € | | | | | | | |
| Proyecto de compensación | | 0,30% | 1.271,15 € | 635,57 € | 635,57 € | | | | | | |
| Proyecto y dirección urbanización | | 2,00% | 8.474,31 € | | | 1.694,86 € | 2.542,29 € | 847,43 € | 1.271,15 € | 1.271,15 € | 847,43 € |
| Estudio y coordinación seguridad y salud | | 0,30% | 1.271,15 € | | | 254,23 € | 381,34 € | 127,11 € | 190,67 € | 190,67 € | 127,11 € |
| Topografía y estudio geotécnico | | 0,10% | 423,72 € | | 127,11 € | 296,60 € | | | | | |
| Telecomunicaciones, ingenieros, etc. | | 0,25% | 1.059,29 € | | 264,82 € | 264,82 € | | | 211,86 € | 211,86 € | 105,93 € |
| OCT y control calidad | | 0,08% | 338,97 € | | | 169,49 € | | | 67,79 € | 67,79 € | 33,90 € |
| NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | | | | | | | | | | | |
| Notaría | | 0,20% | 1.338,58 € | | 1.338,58 € | | | | | | |
| Registro de la Propiedad | | 0,15% | 1.003,94 € | | 1.003,94 € | | | | | | |
| IMPUESTOS Y TASAS | | | | | | | | | | | |
| Licencia de obras | | 2,00% | | | | | | | | | |
| ICIO | | 2,50% | | | | | | | | | |
| Tasa gestión residuos | | 0,10% | 423,72 € | | | | 423,72 € | | | | |
| Ocupación vía pública | | 0,10% | 423,72 € | | | | 423,72 € | | | | |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | | | | | | | | | | | |
| Gastos administración del promotor | | 2,00% | 10.084,43 € | 1.008,44 € | 1.008,44 € | 1.008,44 € | 1.512,67 € | 1.512,67 € | 1.512,67 € | 1.512,67 € | 1.008,44 € |
| COSTES FINANCIEROS | | | | | | | | | | | |
| Avales, descuentos, etc. | | 1,50% | 7.563,33 € | | | | 756,33 € | 1.134,50 € | 1.890,83 € | 2.269,00 € | 1.512,67 € |
| COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA | | | | | | | | | | | |
| Gastos de comercialización | | 1,00% | 6.692,92 € | | | | 669,29 € | 1.338,58 € | 2.007,88 € | 2.342,52 € | 334,65 € |
| TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN | | | 41.216,66 € | 2.491,45 € | 4.378,48 € | 3.688,45 € | 6.709,36 € | 4.960,29 € | 7.152,85 € | 7.865,66 € | 3.970,13 € |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS | 669.292,39 € | | 545.438,34 € | 2.491,45 € | 4.378,48 € | 3.688,45 € | 57.131,53 € | 80.593,55 € | 133.208,27 € | 159.132,16 € | 104.814,46 € |
| ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN | | | | | | | | | | | |
| Tasa libre de riesgo (TLR) | 1,523 | | | | | | | | | | |
| Prima de riesgo uso comercial (PR) | 12 | | | | | | | | | | |
| TLR+PRC | 7,523 | | | | | | | | | | |
| (1+TLR+PR) en tanto por uno | 1,075 | | | | | | | | | | |
| VALOR ACTUAL NETO | | | | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 |
| INGRESOS | | | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 66.929,24 € | 133.858,48 € | 200.787,72 € | 267.716,96 € |
| GASTOS | | | | 2.491,45 € | 4.378,48 € | 3.688,45 € | 6.709,36 € | 4.960,29 € | 7.152,85 € | 7.865,66 € | 3.970,13 € |
| CASH-FLOW | | | | -2.491,45 € | -4.378,48 € | -3.688,45 € | -6.709,36 € | 61.968,94 € | 126.705,63 € | 192.922,06 € | 263.746,83 € |
| Coefficiente actualización: C / (1+i) ⁿ | | | | 1/(1+i) ¹ | 1/(1+i) ² | 1/(1+i) ³ | 1/(1+i) ⁴ | 1/(1+i) ⁵ | 1/(1+i) ⁶ | 1/(1+i) ⁷ | 1/(1+i) ⁸ |
| Cálculo del coeficiente C | | | | 0,9029 | 0,8153 | 0,7361 | 0,6646 | 0,6001 | 0,5419 | 0,4892 | 0,4418 |
| FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY | | | | -2.249,57 € | -3.569,58 € | -2.715,10 € | -4.459,33 € | 37.188,64 € | 68.656,14 € | 94.387,09 € | 116.510,54 € |
| VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN) | | | | 303.748,84 € | | | | | | | |
| VAN UNITARIO DEL SUELO (€/m2) | | | | 20,41 € | | | | | | | |