



**Agenda, avaluació econòmica i financera,
i informe de sostenibilitat econòmica**

GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS S.A.

Passatge Forasté, 7, baixos 2a · Tel. 932 119 744 · Fax: 934 341 067 · 08022 BARCELONA. E_mail: geeconomics@coac.es

POUM ARGENTONA

AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

Desembre 2014

INDEX

1. PRESENTACIÓ	3
2. EL PRESSUPOST RECENT	
2.1 El pressupost municipal	5
2.2 Despeses de l'ajuntament d'Argentona	7
2.3 Ingressos de l'ajuntament d'Argentona	8
2.4 Compte Financer	9
2.5 Evolució de la inversió	11
3. AGENDA	
3.1 Actuacions previstes	13
3.2 El programa d'inversions a càrrec de l'ajuntament	14
4. PROGRAMA ECONOMIC FINANCER	
4.1 Bases de la previsió	18
4.2 Hipòtesis sobre ingressos i despeses	19
4.3 Viabilitat financera	21
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT	
5.1 Concepte de sostenibilitat	23
5.2 Ingressos corrents que aporta el POUM	25
5.3 Despeses corrents a les que obliga el POUM	27
5.4 Sostenibilitat del POUM	27
6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	
6.1 Les actuacions considerades en polígons d'actuació urbanística	29
6.2 Metodologia utilitzada	33
6.3 Resultats	35
7. UNA VISIÓ DE CONJUNT	37
Annexos	
1: Hisenda municipal, fonts d'ingressos i serveis que dóna l'administració local	38
2: Avaluació econòmica i financera	54
3: Els tipus d'interès del deute públic	55

1. PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest informe és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament d'Argentona, ateses les finances públiques de l'ajuntament com administració responsables de la implementació i el manteniment de les infraestructures, equipaments i serveis necessaris d'acord amb l'article 57 de la Llei d'Urbanisme (refosa de la Llei d'Urbanisme consolidada amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

En el present informe es contempla la situació econòmica del municipi i les seves dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar.

A nivell municipal, quan s'aprova un nou planejament, cal tenir en compte dos criteris complementaris que són els que fan viable el pla.

D'una banda, que l'Ajuntament tindrà una capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, fet que s'analitza en el **programa econòmic financer**.

D'una altra, que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals, que és el que s'analitza en l'**informe de sostenibilitat**.

Finalment, i encara que només sigui d'una manera global, cal tenir en compte si les propostes de noves actuacions urbanístiques que es plantegen son **assumibles des del sector privat**. No és l'objectiu d'aquest informe fer un estudi de mercat en profunditat de cada actuació, ja que a més aquest dependrà de les característiques de cada operació i de cada projecte, si no que es tracta de determinar, en funció de dades generals sobre preus i costos, i tenint en compte, això si, els costos d'urbanització, quina és la previsible viabilitat de la promoció d'aquest sòl.

Atès això, el document s'estructura al voltant de 5 apartats.

- . **Anàlisi del pressupost** recent per tal de conèixer la situació de partida i els condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.
- . **Agenda d'actuacions**. On es periodifiquen les actuacions previstes en el POUM, fet important atesa la seva incidència en la avaluació econòmica.
- . **Programa econòmic financer**, que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera
- . **Informe de sostenibilitat**, que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.
- . **Elements de viabilitat privada**, que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó 2026 que és la base per calcular la viabilitat del POUM,¹ marc que se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques que s'han elaborat per realitzar el POUM, i per tant no cal tornar-les a repetir en aquest document.

Així mateix, les dades que segueixen a continuació i les previsions s'han desenvolupat d'acord amb els criteris de tutela financera i estabilitat pressupostària. S'ha definit el marc de la gestió que assegura la solvència econòmica i el control del compliment de ratis financers que exigeix el Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

¹ S'ha suposat que el POUM es comença a executar el 2015 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2026. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària 2015-2026 que és la base d'aquest informe.

2. EL PRESSUPOST RECENT

2. 1. El pressupost municipal

El pressupost és l'instrument més important que han d'aprovar els municipis, ja que és el que marca la capacitat de portar a terme les seves polítiques. En aquest document s'han de veure reflectides quines seran les despeses i els ingressos de la corporació municipal al llarg de l'exercici.

S'ha partit dels pressupostos més recents, concretament de les liquidacions del període 2009-2013. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó de l'any 2026. S'analitzen les liquidacions, en lloc dels pressupostos, ja que aquestes reflecteixen no només les previsions, sinó els ingressos i despeses finalment realitzats².

Pels pressupostos liquidats s'han utilitzat els criteris de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts, i com a despeses les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període³.

Pel que fa a les previsions, tant les despeses com els ingressos s'han expressat en euros corrents de cada any, amb una previsió d'inflació del 1,5% anual de mitjana al llarg de tot el període. Es tracta d'una hipòtesi raonable, tenint en compte que actualment la taxa és molt baixa, al voltant del 0,3%, però que tot i que la tendència sigui a que augmentarà a mesura que es produeixi la recuperació econòmica, el propi Banc Central Europeu xifra en un 2% l'objectiu màxim d'inflació i per tant difícilment se superarà.

Els pressupostos municipals es financen en una part pels ingressos obtinguts per les fons propis de l'Ajuntament (bàsicament impostos), i en una altra a partir de finançament extern (subvencions, convenis, etc), i per tant, són uns diners que depenen de les actuacions que s'hagin de fer, i de la disponibilitat d'altres agents.

² Per tal de poder estimar i projectar les despeses i ingressos de la nova ordenació urbanística i per assegurar la fiabilitat de la informació, s'ha de disposar d'una base que reflecteixi totes les despeses, es trobin imputats temporalment a l'exercici al que han estat devengats i hagin estat aplicats comptablement a les finalitats a les que realment responen.

³ Val a dir però, que no tots els ingressos es cobren ni totes les obligacions es paguen. Així, la utilització d'aquest criteri consolida les quantitats pendents de cobrament i les que resten per pagar sempre que s'hagin generat en el període considerat, i explica perquè, en determinats exercicis la petició de crèdits no s'adequa als ingressos i despeses que s'han efectuat, ja que incorpora també els desfasaments de tresoreria entre drets i obligacions generats i ingressos i cobraments realment efectuats. Aquesta és la diferència amb el criteri de caixa que recull els ingressos i les despeses que s'han produït realment al llarg de l'any.

A Catalunya, el pressupost segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisendes Locals, i s'organitza en Capítols i Partides.

Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses

- . Capítol 1 : Personal
- . Capítol 2 : Compra de bens i serveis
- . Capítol 3 : Despeses financeres
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : (no existeix en l'àmbit de despeses)
- . Capítol 6 : Inversions.
- . Capítol 7 : Transferències de capital
- . Capítol 8 : Actius financers.
- . Capítol 9 : Passius financers.

Els capítols 6 i 7 fan referència a les inversions, i seran a curt termini els més afectats pel desenvolupament dels nous sectors urbanístics. A més llarg termini, l'increment de població i d'habitatges acabarà incidint en les despeses corrents (personals, provisió de serveis...).

Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos

Ingressos corrents:

- . Capítol 1 : Impostos directes
- . Capítol 2 : Impostos indirectes
- . Capítol 3 : Taxes i altres ingressos
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : Ingressos patrimonials

Ingressos de capital.

- . Capítol 6 : Alienació d'inversions reals
- . Capítol 7 : Transferències de capital

Operacions financeres:

- . Capítol 8 : Actius financers
- . Capítol 9 : Passius financers

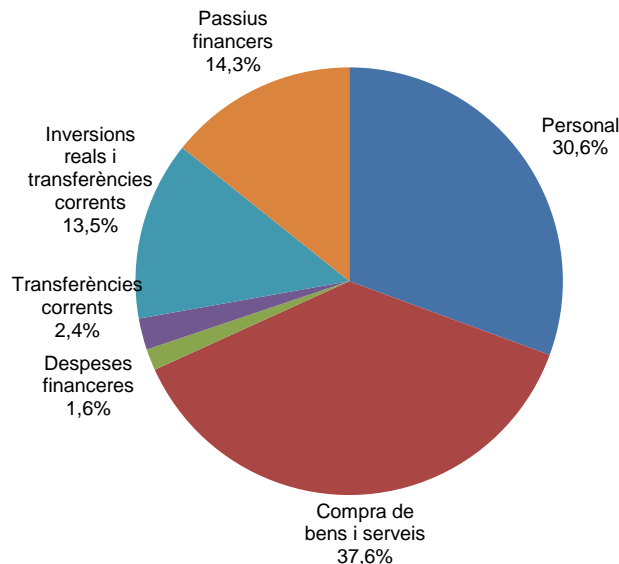
Pel que fa als ingressos, la inversió derivada del nou planejament es pot finançar amb ingressos corrents (estalvi), venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o a través de petició de crèdits (capítol 9). D'altra banda, un cop els nous sectors estiguin en marxa i augmenti la població afectarà als ingressos corrents per la via de la recaptació

per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants⁴.

2.2 Despeses de l'ajuntament d'Argentona

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2013 es va tancar amb unes despeses de 13 milions d'euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que van ser especialment importants l'any 2009.

Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2009-13



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Si es consideren globalment les xifres del període 2009-13, un 86,5% del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dona, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera - interessos i amortització dels crèdits vius- i transferències corrents). El 13,5% restant correspon a les despeses de capital, és a dir a la inversió, partida que té un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment.

⁴ Per a les estimacions s'ha pres com a referència els habitants, ja que la major part dels ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva població. Aquest paràmetre d'estimació acumula la informació necessària suficient per possibilitar el seu ús amb un nivell mínim de confiança a la nova actuació.

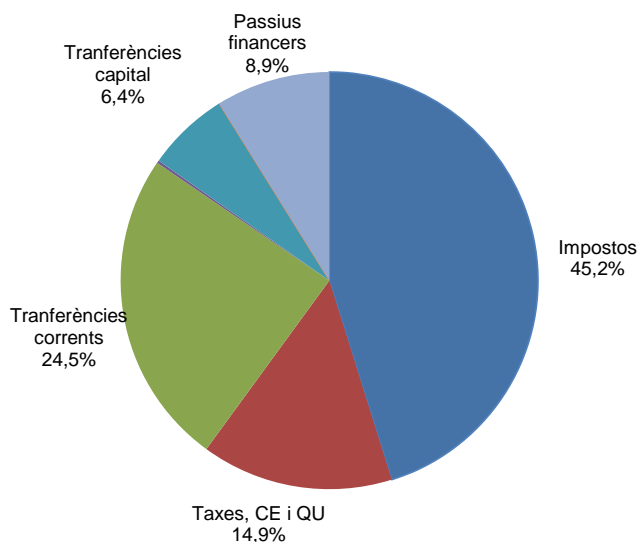
Un 37,6% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 30,6% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 2,4%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 1,6% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 14,3% de la despesa total.

En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 1.231 euros per habitant, una xifra molt elevada si es compara amb els municipis de la seva dimensió⁵.

2.3 Ingressos de l'ajuntament d'Argentona

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost de 2013 els situava en 13 milions d'euros.

Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2009-13

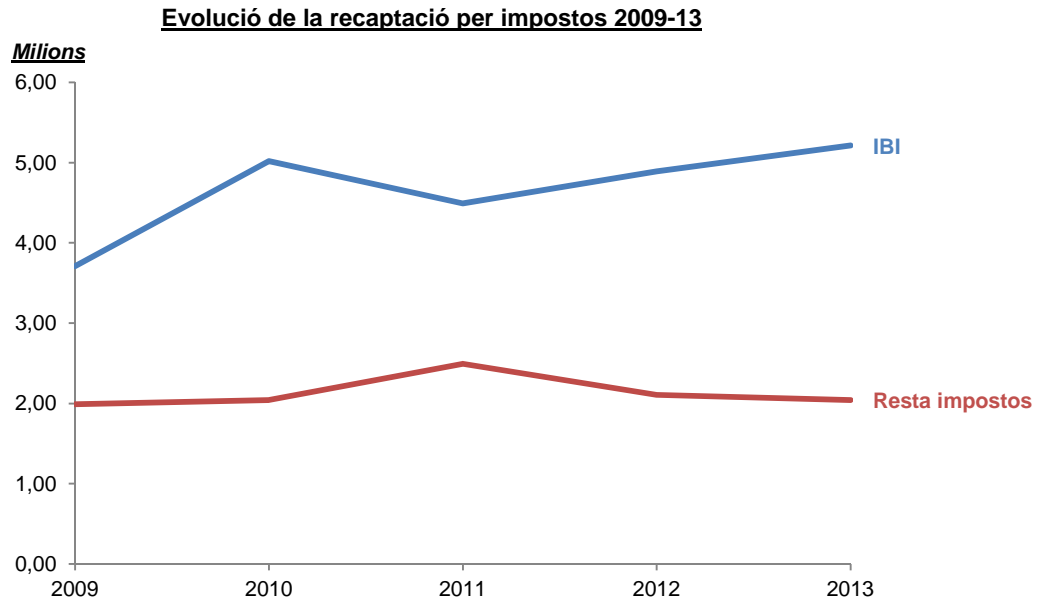


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2009-13 poden significar un 53,3% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2013 va representar un 71,9% de la recaptació impositiva total.

⁵ La Diputació de Barcelona publica un detallat estudi dels pressupostos municipals de la província de Barcelona. Les dades del 2010, darrer any pel que s'ha fet aquest informe exhaustiu, mostren que els municipis entre 5.000 i 10.000 habitants que no són capital de comarca tenien una despesa corrent per habitant de 962,22 €.

Aquest percentatge ha anat augmentant, i per exemple el 2009 era només el 65,1%. L'augment del pes de l'IBI reflecteix realment la caiguda en la recaptació dels impostos més vinculats a la construcció com són les plusvàlues o l'impost de construcció, instal·lació i obres, que havien assolit una gran importància com a conseqüència del gran volum constructiu enregistrat al municipi fins el 2007.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització, van aportar un 14,8% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un 24,5%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals. Els crèdits van significar un 8,9% dels ingressos totals fet que es correspon amb la necessitat de finançar l'esforç inversor.

2.4 Compte financer

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2009-13 es resumeix en el compte financer, què mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

Les dades d'Argentona pel període analitzat mostren un estalvi net i un autofinançament positiu, el que permet disposar de recursos per invertir. Tot i així, el volum d'inversió que s'ha portat a terme ha fet necessari recórrer al crèdit extern per finançar les actuacions.

Compte financer de l'ajuntament d'Argentona

(mitjana anual 2009-13 en milers €)

	<i>Mitjana anual 2009-13</i>
1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	12.760.170
2. Despeses corrents	10.484.621
3. ESTALVI BRUT (1-2)	2.275.549
4. Despeses capital financeres	2.071.634
5. ESTALVI NET (3-4)	203.915
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	961.977
8. Alienació d'inversions	0
9. Ingressos de capital no financers (6+7+8)	961.977
10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)	1.165.891
11. Inversions	1.942.159
12. Transferències de capital	23.323
13. Despeses de capital no financeres (11+12)	1.965.482
14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT	-799.591
15. Variació d'actius financers	0
16. Endeutament	1.333.745
17. Saldo financer (15+16)	1.333.745
18. SUPERÀVIT O DEFICIT D'EXECUCIÓ (14+17)	534.154

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT.

El nivell d'endeutament (deute viu sobre ingressos corrents liquidats), segons xifres de Municat, se situa actualment al voltant 62,35%, havent experimentat en els darrers anys un important descens (el 2006 era del 89%, percentatge superior al permès i que va anar disminuint, 87% el 2007, 84,6% el 2008, 82,3% el 2009, 82,0% el 2010). Cal tenir en compte l'important esforç que ha fet l'ajuntament en el sanejament dels comptes municipals en els darrers exercicis.

Evolució del deute viu a Argentona el darrer sexenni

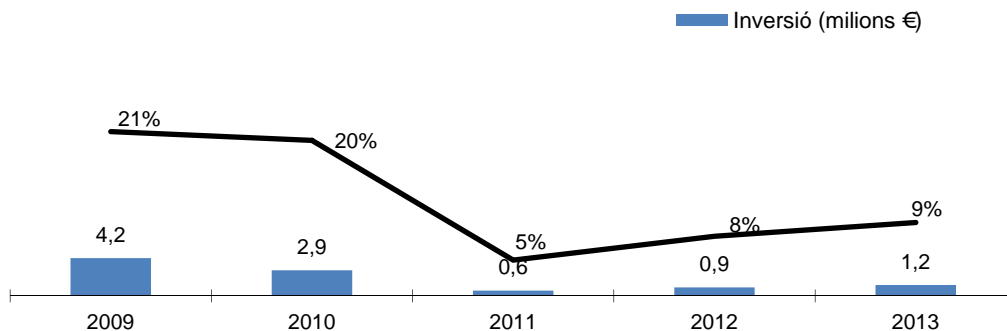
	<i>Milers €</i>
2008	9.799
2009	9.246
2010	9.679
2011	8.571
2012	7.455
2013	6.558

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona.

2.5 Evolució de la inversió

Entre el 2009 i el 2013 la inversió ha significat de mitjana un 28,9% de les despeses totals del municipi, amb un perfil creixent, i un gran esforç inversor especialment el 2007 on el percentatge va ser del 35%, acostant-se als 12 milions d'euros.

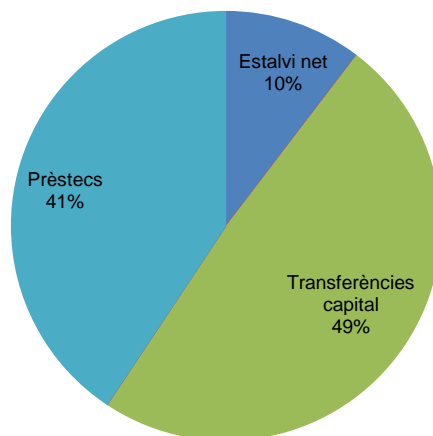
Evolució de la inversió municipal a Argentona



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Muncicat

Aquest esforç inversor s'ha finançat bàsicament amb préstecs, el que explica l'increment d'endeutament dels darrers anys, però també amb una utilització de contribucions especials i taxes d'urbanització, transferències de capital procedents d'altres administracions, i l'ús de l'estalvi net. Cal tenir en compte que entre el 2009 i el 2013, l'estalvi net de l'ajuntament d'Argentona ha representat un 1,5% dels ingressos corrents.

Finançament de la inversió municipal a Argentona en el període 2009-13



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

És dins d'aquest context financer en què es planteja l'elaboració del POUM. El seu finançament vindrà bàsicament a través del recursos propis i de la capacitat d'endeutament del municipi d'acord amb els límits legals.

3. AGENDA

3.1 Actuacions previstes

El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes en el POUM i la seva programació per sexennis.

Actuacions previstes en el programa econòmic-financer

(milions euros)

	<u>Finançament</u>	<u>Inversió a través del pressupost</u>	<u>Programació (sexenni)</u>
Adquisició de sòl per a Espais Lliures			
Espais lliures de Polígons d'actuació	Privat (dins PA)	-	1r i 2n
Espais lliures de Plans de Millora Urbana	Privat (dins PMU)	-	1r i 2n
Espais lliures de Sectors Urbanitzables	Privat (dins SUD)	-	1r i 2n
Adquisició de sòl per a Serveis Tècnics			
Serveis tècnics	Privat (dins PA, PMU i SUD)	-	1r i 2n
Adquisició de sòl per a nous Equipaments			
El Mercat - Velcro	Ajuntament	0,60	1r
Can Cirés	Privat (dins PA Can Cirés)	-	1r
Serra Lladó	Privat (dins PA Serra Lladó)	-	1r
Equipament escolar - Sector Collell	Privat (dins SUD Collell i SUND Collell)	-	1r i 2n
Inversions públiques en nous edificis			
Centres escolars	Departament Educació	-	1r i 2n
Can Doro	Ajuntament	2,40	1r
Mercat - Velcro	Ajuntament	0,60	1r
Habitatges dotacionals	Ajuntament	1,20	2n
Adequació equipament Veïnat Cirés	Ajuntament	0,25	1r
Equipament alberg Font Picant	Ajuntament	0,45	1r i 2n
Centre de manteniment carreteres	Departament Territori	-	1r
Inversions en infraestructures			
Carretera B-502 - circumval·lació exterior	Diputació de Barcelona	-	2n
Xarxa Ciclable - B-502	Diputació de Barcelona	-	1r
Xarxa Ciclable - C-1415	Diputació de Barcelona	-	1r
Xarxa Ciclable - Fins Residencial el Cros	Diputació de Barcelona	-	1r
Tren orbital Mataró-Granollers	Departament TES	-	2n
Estació tren orbital	Departament TES	-	2n
Millora acústica C-60	Departament TES	-	1r
Millora acústica C-32	Departament TES	-	1r
Sistema general viari - SUD Collell	Ajuntament	0,25	2n
Sistema general viari - PA Can Guri	Ajuntament	0,20	1r
Sistema general Pont (SUD Collell-barri Sant Sebastià)	Ajuntament	0,60	2n
Rotondes accés nucli urbà C-1415	Diputació de Barcelona	-	1r i 2n
Rotonda accés Industrial Nord - Velcro	Diputació de Barcelona	-	1r
Vials plataforma única - Centre històric	Ajuntament	0,56	1r i 2n
Parc Riera d'Argentona	Ajuntament i ACA	0,24	1r i 2n
PEU Torrent de Vera - adequació ambiental	Ajuntament	0,12	2n
Altres inversions privades			
Sector urbanitzable delimitat El Collell	Privat	-	1r i 2n
Pla de millora industrial PMU Industrial Nord	Privat	-	1r
PMU Plaça del cementiri	Privat	-	2n
PMU Forn d'en Guardià	Privat	-	1r
PMU Av. Puig i cadafalch	Privat	-	2n
PAU Can Raimí	Privat	-	1r
PAU Can Cabot 1	Privat	-	2n
PAU Can Cabot 2	Privat	-	2n
PAU Ampliació Polígon Nord	Privat	-	2n
PAU Les Escomes	Privat	-	1r
PAU La Plana	Privat	-	2n
PAU Dalipà	Privat	-	1r
PAU Can Serra del Puig	Privat	-	2n
PAU Rocar d'en Serra	Privat	-	2n
PAU Can Barrau	Privat	-	2n
PAU Passatge de la Ben Plantada	Privat	-	1r
PAU Sant Ramon	Privat	-	2n

PAU Can Baladia	Privat	-	1r
PAU Can Cirés	Privat	-	2n
PAU Serra Lladó	Privat	-	2n
PAU Can Guri	Privat	-	1r
PAU Passeig Burriac 1	Privat	-	1r
PAU Passeig Burriac 2	Privat	-	2n
PAU ITV	Privat	-	1r
PAU Perllongació Passatge del Sauló	Privat	-	1r
PAU El Cros	Privat	-	1r

Font: POUM Argentona

S'han inclòs tant les actuacions que necessiten una intervenció pública, com una previsió per aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

Tal com estableix el reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, o sectors de desenvolupament, no poden ser superiors als 2 anys d'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.2 El programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'ajuntament

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM d'Argentona per part de l'ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori.⁶

Aquesta inversió municipal és només una part de les que s'impulsen en les figures de planejament. La resta l'assumeixen els agents privats que impulsen els diferents àmbits d'actuació, o d'altres administracions que tinguin responsabilitats en els diversos temes que es tracten.

El desenvolupament d'una sèrie de sectors en sòl urbanitzable i en sòl urbà representa una inversió privada en concepte de costos d'urbanització, cessions i d'assumir les repercussions d'aquelles inversions que la legislació en matèria d'urbanisme. En el cas d'Argentona, el POUM qualifica 61 ha de sòl urbanitzable, i permet algun tipus d'actuacions en altres 958 ha de sòl urbà. Això generarà una important inversió privada en temes d'urbanització i posterior desenvolupament, però que queda fora de les finances municipals.

D'altra banda, hi ha un sèrie d'actuacions en matèria de subministrament d'aigua i electricitat, que corren a càrrec de companyies privades en règim de concessió.

⁶ Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.

L'increment d'habitatges i de població que comportarà el POUM farà necessari fer inversions en el camp dels subministraments, però també implicaran un augment del nombre de beneficiaris i dels ingressos de les companyies que presten els servicis. El més habitual en aquests casos, és que les inversions en quant a subministrament en alta, que és parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis del contracte concessionals, d'acord amb el que permet la legislació vigent⁷.

Per tant, les inversions que hauria d'assumir l'ajuntament dins del POUM serien les relacionades amb les infraestructures viàries de caràcter general, així com alguns equipaments culturals, comercials i socials.

En concret, les inversions que canalitzaria l'ajuntament a través dels pressupostos municipals seria de 7,5 milions d'euros, si bé les aportacions municipals serien de 7,3 milions, ja que en el cas del Parc Riera d'Argentona, el finançament es comparteix amb l'ACA.

**Una estimació dels ingressos municipals derivats
de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del POUM**
(milions euros)

<i>Actuació</i>	<i>Ingressos</i>
10% sector S.U.D. Collell - S.U.N.D. Collell	0,84
10% PMU Industrial Nord	0,47
10% Forn d'en Guardiola, Av. Puig i Cadafalch	0,15
10% PA Ampliació Polígon Nord	0,17
10% PA Can Cabot 2, Rocar d'en Serra, Passatge de la Ben Plantada, Serra Lladó	0,14
10% PA Can Baladia	0,08
10% PA El Cros	0,44
TOTAL	2,29

Font: POUM Argentona

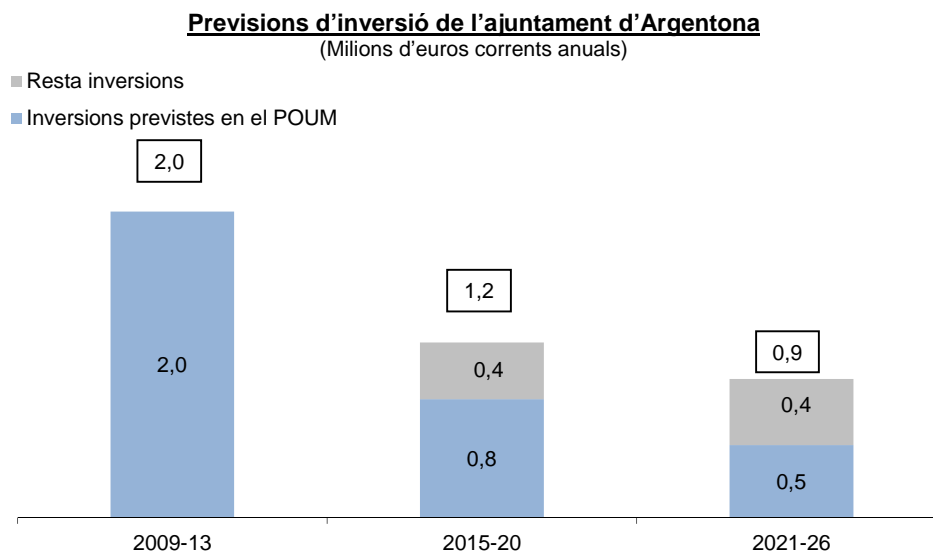
D'altra banda, dins les operacions previstes en el POUM, n'hi ha que genera ingressos pel municipi, degut a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, definit en la normativa. És el cas de les operacions del sector SUD Collell, PA El Cros, PMU Industrial Nord, Forn d'en Guardiola, Av. Puig i Cadafalch, PA Ampliació Polígon Nord, PA Can Cabot 2, Rocar d'en Serra, Passatge de la Ben Plantada, Serra Lladó i PA Can Baladia.

⁷ Aquesta reflexió fa referència a les inversions de subministrament en alta, així com els col·lectors i altres obres d'abastament general, ja que el subministrament en baixa el suporten els respectius àmbits de planejament.

S'estima que aquestes actuacions poden generar més de 2,29 milions d'euros al llarg dels anys de desenvolupament del POUM.

La política d'habitatge no s'ha quantificat, ja que es considera que es finançarà a partir de les cessions de sòl urbanitzable i dels promotors privats interessats en aquestes actuacions.

Pel que fa a la periodificació, el desenvolupament d'aquestes actuacions anirà vinculada a la realització de les actuacions residencials que es portin a terme, per tant s'ha utilitzat una distribució similar.



* Les dades del període 2009-13 són globals. No s'ha distingit entre planejament i noves inversions
Font: Programa econòmic-financer.

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, ja que tracta les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc. A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar aquesta inversió representa de mitjana al voltant del 3,2% de les despeses corrents no financeres⁸. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost d'Argentona a l'horitzó 2026.

⁸ Aquest xifra és compatible amb la que s'obté amb altres ingressos corrents municipis com Blanes, Calella, Caldes de Montbui, Sant Sadurní d'Anoia o Vic, obtinguts de les avaluacions econòmica financera del planejament d'aquests municipis.

És sobre aquestes xifres d'inversió i d'ingressos sobre les que es basa l'anàlisi de viabilitat del POUM. Per elaborar-lo, cal fer una previsió dels ingressos i despeses corrents per tal de veure si permeten finançar aquest volum inversor.

4. PROGRAMA ECONÓMIC FINANCER

4.1 Bases de la previsió

El nou planejament comporta tota una sèrie d'inversions que hauran de ser assumides per la hisenda municipal. Per tant, cal veure si el programa d'actuacions pot portar-se a terme sense que això signifiqui una hipoteca excessiva pel sector públic local, o, en el seu cas, quines exigències comporta, bàsicament en matèria de ingressos.

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2026, que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

Una anàlisi com aquesta precisa dades sobre el futur del municipi, bàsicament en termes de població i habitatge. S'han utilitzat les previsions efectuades en la "memòria social" que forma part de la revisió del planejament, i que se sintetitzen en el quadre següent.

Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer

<u>Magnituds</u>	<u>2013</u>	<u>Horitzó 2026</u>
Població	11.920	14.883
Creixement anual	1,7%*	1,7%
Habitatges Principals	3.987	4.705
Parc total d'habitatges	5.431	5.778
Creixement anual renda per càpita	1,9%*	1,0%

* Període 2001-2013

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT i la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona pel període recent, i de la memòria social del propi planejament d'Argentona per les previsions.

Per elaborar el model financer sobre l'evolució dels ingressos i les despeses municipals cal fer una sèrie d'hipòtesis sobre l'actuació futura de l'ajuntament en aquests temes. S'ha optat per definir un sol escenari, basat en hipòtesis continuïstes que es comenten en els apartats posteriors.

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2013 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest crèdit amb un finançament a 7 anys, tot igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys⁹, és a dir, igualant la taxa de

⁹ Vegeu annex 4: Els tipus d'interès del deute públic

descompte a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 3,5%. La càrrega financera pressupostada per al 2014, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és de 1.088.142, per tant se situa en un 8,8% dels ingressos corrents, un percentatge considerable però assumible, que a més s'ha reduït respecte als darrers anys.

S'ha considerat una previsió d'inflació de l'1,4% anual. Es una xifra que en aquest moment pot semblar alta, però que sembla viable en el marc d'una recuperació econòmica, ja que es inferior als objectius del Banc Central Europeu.

4.2 Hipòtesis sobre ingressos i despeses

Pel que fa als **ingressos**, s'ha distingit entre les diferents figures impositives i les taxes, i per a cada una d'elles s'ha elaborat una hipòtesi específica.

Així, en el **cas de l'IBI urbà**, s'ha pres com a referència el parc residencial existent cada any al municipi. Per tant, l'evolució de la recaptació d'aquest impost vindrà determinat pels **habitatges previstos** en el nou planejament.

Pel que fa a les **taxes i preus públics**, s'ha fet una previsió de la recaptació en base a l'**augment de la població**. Aquest fet pressuposa que els costos pels residents dels diferents serveis es mantindran constants en termes reals. Les economies d'escala que es puguin produir en la prestació de serveis quedaran compensades pels augments de qualitat que s'ofereixin. Aquest supòsit s'ha utilitzat també en el cas de **transferències procedents** d'altres administracions, atès que aquest és el criteri que s'utilitza habitualment. Igualment, la població s'ha fet servir de referència en l'**impost de matriculació de vehicles**.

Finalment, en el cas de l'**impost sobre construccions i també en les plusvàlues** la base de càlcul ha estat la **construcció d'habitatges**, amb una estimació molt inferior a la que s'ha produït en els darrers anys, com a conseqüència de la crisi immobiliària. Com a xifres de referència s'han utilitzat les previsions del parc residencial que es recullen en les previsions socioeconòmiques i en la memòria social del planejament d'Argentonà.

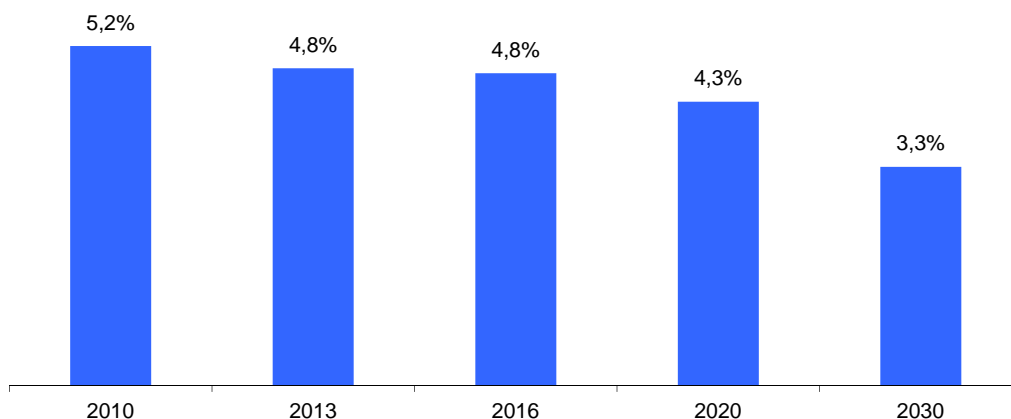
La hipòtesis implícita d'aquestes estimacions és el manteniment dels tipus impositius, el que comporta que la recaptació augmenti en funció del creixement de la població i el parc residencial.

La crisi ha reduït previsiblement el creixement del nivell de renda per càpita a curt termini, si bé és previsible que es recuperi posteriorment. De fet la previsió que s'ha utilitzat és la d'un **creixement de l'1% anual**, gairebé la meitat de la que s'ha enregistrat

en el període 2011-2013, però força superior a l'actual. Cal tenir en compte que en el darrer quinquenni, marcat per una crisi econòmica molt intensa a escala global, el creixement de la renda per càpita a Argentona va ser del 0,09% anual.¹⁰

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal disminuirà de manera continuada. Actualment la recaptació per impostos i taxes significa pràcticament un 5% de la renda dels habitants del municipi, si bé cal tenir en compte que aquesta xifra no és real, ja que inclou impostos i taxes que es cobren als no residents, bàsicament els relacionats amb l'IBI, que com s'ha vist anteriorment és la principal font d'ingressos impositius.

Una estimació de l'evolució de la pressió fiscal
(Impostos i taxes sobre el nivell de renda en %)



Font: Programa Econòmic-Financer

Segons les hipòtesis considerades anteriorment, aquest percentatge baixaria al 4,8% el 2016 i per sota del 3,5% el 2026. Aquest fet es deu a dues circumstàncies. D'una banda la tendència a la disminució de la segona residència, i d'una altra, la més important, a que les pròpies hipòtesis en què es basa la **previsió són molt conservadores en el sentit que la dinàmica de la recaptació impositiva que s'ha considerat depèn de l'evolució de la població i dels habitatges en termes absoluts i no té en compte els efectes de l'increment de la renda de la població**. Es a dir, els valors unitaris dels impostos (per habitatge o per habitant segons cada cas), es mantenen constants en termes reals, i només augmenten amb la inflació. Es tracta per tant d'una hipòtesi de mínims, ja que el seu objectiu és validar la viabilitat financera del POUM, i que mostren que l'ajuntament tindrà en els propers anys un important marge d'actuació pel que fa a instruments fiscals.

¹⁰ Dades obtingudes a partir de la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona.

Pel que fa a les **despeses**, s'han utilitzat novament els dos criteris: augment de població i del nombre d'habitatges. Aquest darrer concepte és el més adient pel que fa a la **despesa en bens i serveis**, ja que una bona part dels nous serveis es donen tant a residents censats com a aquells que tenen una segona residència.

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció del crèdit viu existent l'any 2013 i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2014¹¹.

4.3 Viabilitat financera

L'aplicació de les hipòtesis anteriors defineixen un marc pressupostari pels propers anys que es resumeix en el quadre següent, on es compara la situació recent amb la prospectiva pressupostària obtinguda que s'ha dividit en dos sexennis.

Previsions del Compte financer de l'ajuntament d'Argentona
(Mitjana anual del període en milers euros corrents)

Concepte	2009-13	2015-20	2021-26
1.Ingressos corrents	12.760	14.670	17.237
2.Despeses corrents	10.485	11.464	13.172
3.Estalvi corrent (1-2)	2.276	3.206	4.066
4. Despeses capital financeres	2.072	953	0
5. ESTALVI NET (3-4)	204	2.254	4.066
6.Contribucions especials i quotes d'urbanització	0	0	0
7.Transferències de capital	962	5	0
8.Alienació d'inversions	0	368	0
9.Ingressos de capital no financers(6+7+8)	962	373	0
10. AUTOFINANÇAMENT(5+9)	1.166	2.627	4.066
11.Inversions	1.942	1.124	889
12.Transferències de capital	23	0	0
13.DESPESES CAPITAL NO FINANCERES (11+12)	1.965	1.124	889
14.Capacitat o necessitat de finançament (10-13)	-800	1.503	3.176
15.Variació d'actius financers	0	0	0
16.Endeutament	1.334	0	0
17. Saldo financer	1.334	0	0

Font: Programa econòmic financer.

Les dades mostren un positiu i creixent estalvi net. L'actual nivell d'endeutament afecta la càrrega financera del pressupost en els propers anys, però, si es compleixen les previsions sobre ingressos i despeses del marc pressupostari previst anteriorment, **es podrà fer front a les necessitats inversores i disminuir alhora la càrrega financera.**

¹¹ S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat, amb uns tipus del 3,5% anual i una durada de 7 anys, i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 16 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.

Es tracta per tant d'un pla d'inversions assumible financerament per l'Ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària. De fet, segons el marc pressupostari dissenyat, i les estimacions d'ingressos previstes de les operacions derivades del POUM, es poden fer les inversions previstes en el programa d'actuacions previst, en un entorn d'estalvi net positiu, una disminució de l'endeutament en valors absoluts i una disminució de la càrrega financera.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT

5.1 Concepte de sostenibilitat

L'informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte que les actuacions previstes en el POUM tindrà sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Per tant, avalua si un cop **complimentat la totalitat del pla**, els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats.

L'informe de sostenibilitat se circumscriu a ingressos i despeses corrents, ja que tot el tema de la inversió s'ha tractat en l'apartat anterior.

Sòl i sostre residencial programat

<u>Sectors urbanitzables</u>		<u>m2 sostre residencial</u>	<u>potencial habitatges</u>	<u>habitatges protegit</u>
SUD	1 El Collell	46.500	400	121
Total		46.500	400	121

<u>Sòl Urbà</u>		<u>m2 sostre total</u>	<u>potencial habitatges</u>	<u>%habitatges protegits</u>
PA	1 Can Raimí	364.451	0	0%
PA	2 Can Cabot 1	227.252	0	0%
PA	3 Can Cabot 2	20.638	20	0%
PA	4 Ampliació Polígon Nord	12.421	0	0%
PA	5 Les Escomes	42.280	0	0%
PA	6 La Plana	3.259	3	0%
PA	7 Dalipà	24.024	0	0%
PA	8 Can Serra del Puig	12.849	15	0%
PA	9 Rocar d'en Serra (discontinú)	14.079	2	0%
PA	10 Passatge de la Ben Plantada	3.146	2	0%
PA	11 Sant Ramon	2.091	2	0%
PA	12 Can Baladía (discontinú)	17.896	0	0%
PA	13 Can Cirés	3.334	3	0%
PA	14 Serra Lladó	7.362	4	0%
PA	15 Can Guri	28.576	0	0%
PA	16 Passeig Burriac 1	3.306	0	0%
PA	17 Passeig Burriac 2	1.078	0	0%
PA	18 El Cros	45.408	100	100%
Total Sòl Urbà		833.450	151	0,0%

<u>Sòl Urbà Plans de Millora Urbana</u>		<u>m2 sostre total</u>	<u>potencial habitatges</u>	<u>%habitatges protegits</u>
PMU	1 Industrial Nord	31.490	0	0%
PMU	2 Plaça del Cementiri	1.830	12	0%
PMU	3 Forn d'en Guardià	6.294	32	30%
PMU	4 Av. Puig i Cadafalch	5.213	30	100%
PMU	5 Can Doro	2.627	0	0%
PMU	6 Antiga Velcro	2.928	0	0%
Total Sòl Urbà Plans de Millora Urbana		50.382	74	14%

Font: Ajuntament d'Argentona.

La revisió del planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi d'Argentona. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 78.2991 m² de sostre residencial nou que permeten la construcció de poc més de 625 habitatges i que juntament amb el procés de transformació de segona a primera residència possibiliten un augment de població fins assolir una xifra compresa entre els 5.600 i els 5.700 habitants l'any 2026.

Per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi¹². Pel que fa a la recaptació dels diversos impostos i taxes que recapta l'ajuntament.

- Impostos directes que recauen sobre el contribuent en funció de la seva renda o riquesa: Impost Bens Immobles, Impost d'activitats econòmiques, etc.
- Impostos indirectes, que són aquells vinculats a la producció i el consum, i que en el cas de l'administració municipals giren bàsicament entorn a l'Impost sobre Construcció i Obres.
- Taxes, és a dir, utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.
- Transferències corrents, ja que una part dels ingressos de l'ajuntament procedeixen de transferències d'altres administracions, que es donen bàsicament en funció del nombre d'habitants i també de la capacitat de les diferents administracions donants.

D'altra banda, l'increment de població derivat dels nous desenvolupaments comporta un increment de població, d'habitatges i d'equipaments, el que té incidència en els costos dels serveis que ha d'assumir l'Ajuntament. A més, també tindrà efectes indirectes, ja que la necessitat de gestionar aquest augment de serveis incidirà per exemple en la dimensió de les plantilles i per tant en les despeses de personal.

A nivell de pressupost, les partides afectades serien les següents:

- Despeses de personal
- Compra de bens i serveis
- Transferències corrents

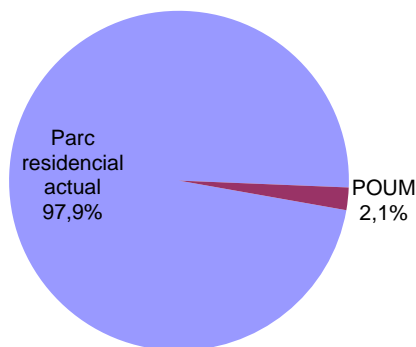
¹² En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

5.2 Ingressos corrents que aporta el POUM

Impost sobre bens immobles. IBI. Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben efectes. La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En els darrers anys aquest impost ha significat entre el 65 i el 72% dels impostos totals que cobra el municipi.

Aportació del nou planejament a la recaptació de l'IBI
(total període 2015-26)



Font: Model econòmic-financer

Per fer la previsió de futur s'ha tingut en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament. S'ha aplicat una inflació del 1,5% com element per actualitzar les quotes.

Per aquesta memòria de sostenibilitat s'ha utilitzat com referència l'any 2022, és a dir, un cop finalitzat el primer sexenni d'execució, i en el que es preveu un increment del 2,9% en el nombre d'habitatges respecte a l'actualitat. Com ja s'ha comentat anteriorment, el que s'ha fet es considerar que els nous habitatges generats pel POUM abonaran un IBI similar a la mitjana actual, una hipòtesi que es pot considerar molt conservadora.

Utilitzant aquesta hipòtesi, el POUM aportaria l'any 2020, en termes absoluts, al voltant de 175.245 euros. Això significa un increment del 2,9% respecte la recaptació que tindria aquest impost sense el nou planejament, i que es correspon amb el creixement del parc residencial previst en aquest mateix període. S'ha d'entendre aquesta xifra com una mitjana anual d'aplicació per aquest estudi, ja que òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que es comentaran, aquesta xifra no és constant, sinó que

serà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

L'ICIO (impost sobre construccions i obres) grava la construcció de nous immobles. Els darrers anys ha representat entre el 5,9% i el 0,4% dels ingressos impositius del municipi, amb un descens motivat per la crisi immobiliària. El pes d'aquest impost és menor que el del IBI, però el seu impacte recaptatori es concentra en els nous desenvolupaments urbanístics, ja que és on es faran les noves construccions. Si es considera que un 70% de les obres precedeixen de les actuacions del POUM, i el 30% restant d'actuacions sobre el parc ja construït,¹³ això implica per l'any 2020 uns 140.923 euros d'ingressos nous procedents de l'ICIO. Aquesta xifra igualment que en el cas anterior s'adopta en aquest estudi com a previsió de mitjana anual.

La **resta d'impostos** representa actualment un 30,8% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles i per tant de l'augment de població, que s'haurà incrementat previsiblement en un 8,5% el 2020, mentre que l'**IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions, i com s'ha esmentat en l'apartat anterior la seva recaptació baixarà a curt termini, i finalment l'**IAE (impost activitats econòmiques)**, la recaptació està condicionada pel tipus d'empresa que s'instal·li ja que només el paguen les empreses d'una certa dimensió. La previsió que s'ha fet ha estat únicament en funció del nombre d'habitatges, que s'haurà incrementat previsiblement un 5,3% el 2020. D'aquesta manera, el POUM aportarà el 2020 al voltant de **360.985 euros**.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. El POUM comporta l'arribada de nova població que s'instal·la en les noves àrees previstes. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada habitant és el mateix independentment que visqui en una zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, el nou planejament aportarà ingressos en funció dels habitants que hi visquin. Cal tenir en compte que, com ja s'ha comentat anteriorment, la memòria social preveu un creixement demogràfic del 1,7% anual de mitjana, el que explica l'increment de la recaptació per aquest motiu que s'estima en poc més de 252.195 €.

¹³ Aquesta distribució percentual correspon a una estimació pròpia en base a les dades de recaptació de l'ICIO dels anys 2010-2012, del parc d'habitatge existent i de la construcció de nous habitatges cadascun dels anys. S'ha fet un model que minimitza la diferència entre el valor del ICI per habitatge en els anys considerats. El valor mínim s'obté si es considera que un 75% de la recaptació de l'ICIO procedeix dels nous habitatges, i un 25% de la rehabilitació dels existents. Atès que les previsions del POUM redueixen el ritme inversor, i que previsiblement es donarà un augment de la rehabilitació s'ha baixat el percentatge de recaptació del ICI dels nous habitatges a un 70%. Novament una hipòtesi conservadora per garantir la viabilitat del planejament.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del volum de població. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, es pot estimar que el POUM aportarà uns ingressos per aquest concepte 266.557 euros.

5.3 Despeses corrents a les que obliga el POUM

La posada en marxa del nou planejament implica que l'ajuntament s'ha de fer càrrec dels serveis i el manteniment pels nous residents i les noves àrees. Tot això implicarà un increment de les despeses.

Aquests nous serveis a més incidiran en temes com el personal, ja que l'ajuntament s'haurà d'adequar a la nova dimensió dels serveis que presta.

Per tant, l'estimació que s'ha fet ha estat la de mantenir la **despesa per habitant** al mateix nivell que l'actual en termes constants (amb un increment del 1,4% en valors corrents degut a la inflació), i aplicar aquests criteris a les noves zones dissenyades pel POUM.

Atès, el creixement demogràfic que aporta el POUM, que s'acaba de comentar en l'apartat anterior, el resultat és que les despeses corrents s'incrementarien en 1 milió d'euros anuals de mitjana.

Es lògic pensar que degut a aquest augment de població es produiran economies d'escala que abarateixin el cost dels serveis per càpita, però això quedarà compensat, i de fet així ha passat en els darrers anys, per un augment de la qualitat dels serveis. D'altra banda, tot nou servei que es volgués donar afectaria tant a les àrees consolidades com a les noves zones definides pel POUM, per tant caldria buscar formes de finançament adequades.

5.4 Sostenibilitat del POUM

Si es comparen els ingressos i les despeses que s'han estimat en l'apartat anterior s'obté el balanç que representa per l'administració local la posada en marxa del POUM.

Balanç d'ingressos i despeses corrents motivat pel nou planejament

<u>Ingressos</u>	<u>milions € el 2022</u>	<u>Despeses</u>	<u>milions € el 2022</u>
IBI	175.245		
ICIO	140.923		
Restat impostos	360.985	Personal	490.884
Taxes	252.195	Compra bens i serveis	544.640
Transferències	266.557	Transferències	67.617
	-----		-----
Total ingressos	1.195.905	Total despeses	1.103.140

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta generant un superàvit net del voltant del 8,4%.

Es pot concloure per tant que el POUM és **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per a la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència com s'ha comentat al llarg de tot l'estudi.

6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

6.1 Les actuacions considerades

Com ja s'ha comentat a l'inici d'aquest informe, l'objectiu d'aquest apartat no és fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors.

Es tracta en canvi de fer una aproximació global que tingui en compte de manera genèrica, els preus i costos associats al procés de promoció urbanística, inclosos els costos d'urbanització, i en funció d'aquestes dades, valorar si es viable portar a terme la promoció d'aquest sòl. Insistir en que l'anàlisi es fa de manera global i conjunta, sense atendre a condicions particulars.

Les actuacions considerades s'agrupen en tres tipologies: Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i Sectors Urbanístics Delimitats.

Si s'observa les actuacions previstes en el POUM, una bona part corresponen a reurbanitzacions on els habitatges ja estan construïts, i per tant s'entén que en aquest casos no cal fer una justificació econòmica des del punt de vista privat.

D'altra banda, algunes de les actuacions es troben en antigues urbanitzacions, que degut a les seves característiques i època d'implantació, entren en els supòsits que preveu la "*Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics*" i el que es fa és delimitar-les per completar les obres d'urbanització. És el cas del polígon d'actuació (PA) *Can Raimí*, *PA Can Cabot 1*, *PA Can Guri*, *PA Passeig Burriac 1*, i *PA Passeig Burriac 2*.

Altres actuacions es fan en polígons on ja estan implantades les actuacions residencials o industrials, i el que cal és acabar les obres d'urbanització. És el cas de *PA Les Escomes*, *PA Dalipà*.

Pel que fa als *PA Rocar d'en Serra* i *PA Passatge de la Ben Plantada*, no s'han d'urbanitzar, només cedir zona verda, mentre al *PA Can Barrau* només ha de fer el manteniment de les zones verdes, i *PA Serra Lladó*, només cedir la peça d'equipament.

Els Plans de Millora Urbana tenen diferents característiques. Els de Plaça de Cementiri, Forn d'en Guardiola i Av. Puig i Calafalch tenen un caire residencial. En canvi, l'Industrial Nord se centra en les activitats productives.

Els de Can Doró i Mercat no tenen aprofitament privat sinó que es tracta de zones de desenvolupament d'equipaments.

Finalment, la major part del nou potencial d'habitatges se centra en dos sectors urbanitzables, Residencial el Cros i el Collell, que és també on se situen les reserves per a sòl protegit.

Atès tot això, l'anàlisi de viabilitat econòmica se centrarà en les següents actuacions:

POLIGONS ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PA Can Cabot 2

- . 3.296 m² vials
- . Costos urbanització: 659.200 €
- . Sostre total 5.625 m²
- . Habitatges: 20 habitatges unifamiliar aïllats
- . Sostre net (90%, ja que el 10% s'ha de cedir a ajuntament): 5.062,50 m²
- . Repercussió costos urbanització: 130,21 €/m²st¹⁴

PA Ampliació Polígon Nord

- . 621 m² espais lliures
- . Costos urbanització: 49.680 €
- . Sostre total: 11.800 m²
- . Industrial aïllat parcel·la mínima 2.500 m²
- . Sostre Net: 10.620 m²
- . Repercussió costos urbanització 5,31 €/m²st

PA La Plana

- . 656 m² vials
- . Costos urbanització: 131.200 €
- . Sostre Total: 1.040 m²
- . Habitatges: 3 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 936 m²
- . Repercussió costos urbanització: 140,17 €/m²st

¹⁴ La repercussió dels costos dels sectors (urbanització de vials, zones verdes, indemnitzacions) serà sobre el 90% del sostre possible, ja que el 10% del sostre restant, que s'ha de cedir a l'ajuntament com a aprofitament urbanístic no participa en els costos d'urbanització. Aquesta nota és aplicable a totes les actuacions analitzades.

PA Can Serra del Puig

- . 2.234 m² vials
- . Costos urbanització: 446.800 €
- . Sostre total: 4.245 m²
- . Habitatges: 15 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 3.820,50 m²
- . Repercussió costos urbanització: 116,94 €/m²st

PA Sant Ramon

- . 274 m² vials
- . Costos urbanització: 54.800 €
- . Sostre total: 660 m²
- . Habitatges: 2 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 594 m²
- . Repercussió costos urbanització: 101,48 €/m²st

PA Can Baladia

- . 1.538 m² vials
- . Costos urbanització: 307.600 €
- . Sostre total: 2.976 m²
- . Hoteler i restauració
- . Sostre net: 2.678,40 m²
- . Repercussió costos urbanització: 114,84 €/m²st

PA Can Cirés

- . 451 m² vials
- . Costos urbanització: 90.200 €
- . Sostre total: 848 m²
- . Habitatges: 2 unifamiliar aparellats
- . Sostre net: 763,20 m²
- . Repercussió costos urbanització: 117,21 €/m²st

PA ITV

- . 2.024 m² vials
- . Costos Urbanització: 161.920 €
- . No hi ha aprofitament, és d'expropiació per aparcaments al costat de la ITV, i dels polígons industrials el Cros i Can Negoci

PA El Cros

- . 4.997 m² de vial
- . Costos urbanització: 994.400 €
- . Sostre total: 10.090 m²
- . Potencial habitatges: 100
- . Habitatges protegits: 100
- . Repercussió costos urbanització: 37,84 €/m²st

PLANS DE MILLORA URBANA

PMU-1 Industrial Nord

- . 3.520 m² vials
- . Costos urbanització: 704.000 €
- . Sostre total: 31.490 m²
- . Industrial
- . Sostre net: 28.341 m²
- . Repercussió costos urbanització: 24,84 €/m²st

PMU-2 Plaça del Cementiri

- . 356 m² vials
- . Costos urbanització: 14.596 €
- . Sostre total: 2.379 m²
- . Habitatge potencial: 12
- . Industrial i magatzems
- . Sostre net: 2.141,1 m²
- . Indemnitzacions: 267.840 €
- . Repercussió costos urbanització: 144,05 €/m²st

PMU-3 Forn del Guardià

- . No hi ha nous vials no zones verdes
- . Sostre total: 3.273 m²
- . Industrial i magatzems
- . Sostre net: 2.945,7 m²
- . Habitatges potencials: 32
- . Habitatges de protecció oficial: 11
- . Indemnitzacions: 91.080 € (industrial i magatzems) 52.000 € (residencial)
- . Repercussió costos urbanització: 48,57 €/m²st

PMU-4 Puig i Cadafalch

- . 1.208 m² de vial i 2.951 m² d'espais lliures
- . Costos urbanització: 127.358 €
- . Sostre total: 2.711 m²
- . Sostre net: 2.439,9 m²
- . Habitatges potencials: 30
- . Habitatges protecció oficial: 30
- . Indemnitzacions: 75.000 € (magatzem) 45.000 € (industrial)
- . Repercussió costos urbanització: 101,38 €/m²st

PMU-5 Can Doro

- . 832 m² de vial
- . Costos urbanització: 166.400 €
- . Sostre total: 1.970 m²
- . Cost construcció equipament: 2.400.000 €
- . No hi ha aprofitament privat

PMU-6 Antiga Velcro

- . Costos expropiació: 600.000 €
- . Cost construcció: 5.270.000 €
- . No hi ha aprofitament privat

SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS

Sector el Collell

- . 18.674 m² de vial
- . Costos urbanització: 3.752.800 €
- . Sostre total: 46.500 m²
- . Contribució ajuntament. 850.000 € per vials sistemes generals i 600.000 pel pont del sistema general
- . Potencial habitatges: 400
- . Habitatges protegits: 121
- . Repercussió costos urbanització: 55,02 €/m²st

6.2 Metodologia utilitzada

Per avaluar la viabilitat de l'operació, cal tenir en compte les possibles fonts d'ingressos i de costos, així com la seva periodificació. Com tot exercici de prospectiva, el model depèn de les hipòtesis que es facin i la seva versemblança.

S'ha definit un *Escenari Base* sobre el que s'ha calculat la viabilitat privada de l'operació immobiliària. Cal indicar que aquest *Escenari Base* és només un exercici teòric que permet analitzar la viabilitat privada potencial de l'ordenació urbanística. Aquesta comporta una modificació del sostre residencial i d'activitats. La valoració de les actuacions s'ha fet tenint en compte actuacions complertes, aprofitant al màxim el nou sostre residencial. No és el que passarà, previsiblement, però és la hipòtesi que millor ens permet considerar la viabilitat global del projecte.

Com a costos de l'operació immobiliària s'han considerat els següents:

- . Costos d'urbanització
- . Costos de construcció dels habitatges, i sostre per activitats productives
- . Costos de gestió de l'operació

Els ingressos seran:

- . Venda dels habitatges
- . Venda del sostre per a activitats productives

Com es pot veure, en el cas dels ingressos de l'operació s'ha considerat l'opció de la venda, no la del lloguer. Novament es tracta d'una opció que facilita l'obtenció de la viabilitat global i, a més, cal tenir en compte que les operacions de lloguer que es puguin generar tindran unes condicions que estaran relacionades amb el preu de mercat dels habitatges i locals.

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de l'operació. Posteriorment se separaran entre l'operació de construcció i la de propietat del sòl, que és la rellevant a efectes d'aquest informe

Pel tema dels costos, s'han utilitzat els costos de construcció del Butlletí Econòmic de la Construcció i de la Base de Dades BEDEC de l'Institut Tecnològic de la Construcció (ITEC), que diferencia en funció de la tipologia construïda.

A més s'han tingut en compte els costos de promoció, comercialització, i financers, a partir de l'anàlisi de casos reals de promoció.

S'ha estimat un cost de 1.406 €/m² en temes residencials, i de 844 €/m² en el cas d'activitats productives.

Una operació d'aquestes característiques precisa una capacitat de gestió important. En aquest cas, i en base al que s'ha observat en altres actuacions, s'ha considerat que els costos de gestió representen un 5% dels costos total de l'operació.

Per calcular els ingressos s'ha fet una estimació dels preus de mercat. Es disposa de diferents fonts oficials i comercials, l'evolució recent mostra un increment de preus, que arriba al seu màxim el 2007, per disminuir posteriorment.

S'han utilitzat bàsicament dades oficials procedents del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, dades de la *Sociedad de Tasación*, una empresa especialitzada en taxar preus d'habitatge per realitzar compravendes i contractes hipotecaris, que té una base de dades de taxacions hipotecàries.

En base a aquestes fonts s'ha utilitzat un preu de venda de 2.730 €/m² per habitatge residencial nou i de 1.636 €/m² per sostre per activitats productives.

En el cas dels habitatges de protecció oficial s'han considerat els preus oficials, és a dir, 1.940 €/m² útil pels habitatges de règim general, que són els que s'han considerat en aquest estudi.

Tant els preus com els costos s'han mantingut constants durant la durada de l'operació. S'assumeix, doncs, la hipòtesi que costos i preus es mouran en xifres similars a la inflació, per tant, constants en termes reals.

En el model elaborat s'ha fet una proposta de periodificació de l'operació que s'estima que es pot fer en 5 anys. És una previsió conservadora, que incorpora l'actual conjuntura del mercat immobiliari. En principi, l'escenari base suposa que la periodificació és la mateixa per a tots els àmbits d'actuació, hipòtesi que, en els polígons d'actuació urbanística representa una simplificació necessària per poder avaluar la seva rendibilitat.

Tenint en compte les hipòtesis anteriors s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica del projecte i a calcular les xifres de la promoció immobiliària corresponents a l'escenari base. S'ha imputat a cada àmbit d'actuació els seus costos i ingressos.

A partir d'aquestes dades s'ha obtingut el valor del sòl. Per fer-ho, s'ha utilitzat el mètode del valor residual dinàmic, que el calcula com a residu de la promoció immobiliària, incloent una rendibilitat pel promotor que el permeti abordar l'operació amb garanties. L'ordre ECO/805/2003 sobre normes de valoració de bens immobles determina la manera de calcular el mètode residual dinàmic segons la següent formulació.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{Tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{Tk}}$$

On

F = Valor del be immoble
Ej = Import dels ingressos en el període j.
Sk = Import dels pagaments en el període k (inclòs el benefici del promotor)
Tj = nombre de períodes previstos des de que es fa la valoració fins que es fan els ingressos
Tk = nombre de períodes previstos des de que es fa la valoració fins que es fan els pagaments
i = Taxa de descompte.

El mateix text normatiu dóna unes pautes sobre la rendibilitat del promotor, que varia en funció dels usos i la tipologia. En aquest cas s'ha considerat una rendibilitat mitjana (en termes de TIR anual) pel promotor del 13%, una taxa que es considera suficient per posar en marxa una promoció d'aquestes característiques.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, les operacions es porten a terme en un període de 5 anys, el que condiciona els resultats, ja que la TIR és una rendibilitat anual, i per tant sensible a la durada del projecte.

Atès que es tracta d'un exercici teòric de viabilitat, no s'ha fet cap reflexió sobre si aquestes zones es promocionaran abans o després, només sobre en quin sexenni es farà. Es tracta per tant de valorar si en les condicions actuals aquestes promocions són viables.

6.3 Resultats

Aplicant el mètode anterior, i atorgant al promotor immobiliari una taxa del 13%, s'obté el valor residual del sòl, que és el paràmetre bàsic per determinar si l'operació és a priori viable.

Els resultats obtinguts són positius en totes les zones considerades. La promoció immobiliària permet pagar els costos de construcció, els d'urbanització i el benefici industrial del promotor immobiliari, i a més genera un valor residual del sòl positiu.

Un indicador interessant en aquest sentit és veure quina seria la participació del propietari del sòl en els beneficis de l'operació, que es correspon al concepte utilitzat habitualment en promocions immobiliàries com és el de permuta. En aquest cas, en les diverses actuacions analitzades, la participació del propietari del sòl estaria entre el 44% i el 63%, és a dir percentatges que es poden considerar força elevats.

Lògicament, les zones amb un gran nombre de protecció oficial són les que presenten un menor preu del sòl.

Tenint en compte aquests resultats, les actuacions previstes presenten a priori una viabilitat potencial positiva. Incidir en què es tracta d'una anàlisi genèrica i no un estudi de mercat específic de cada cas, que dependrà de les condicions de cada projecte i de la conjuntura existent en cada moment.

Els costos d'urbanització són assumibles per l'operació.

7. UNA VISIO DE CONJUNT

En els apartats anteriors s'han fet diversos anàlisis. D'un banda un estudi prospectiu de la viabilitat financera per a l'ajuntament de portar a terme el pla d'inversions previst pel POUM, i d'altra una anàlisi de la sostenibilitat econòmica del Pla pel municipi ateses les despeses que generarà en el pressupost corrent municipal per atendre els nous serveis i els ingressos que s'obtindran dels nous desenvolupaments.

Per fer-ho cal elaborar tot un seguit d'hipòtesis sobre l'evolució de les finances municipals que s'han anat explicant al llarg de l'informe. En tots els casos s'ha tendit a utilitzar hipòtesis conservadores, ja que l'objectiu és valorar la viabilitat de portar a terme les actuacions fins i tot en escenaris menys favorables.

Els resultats obtinguts mostren que el pla d'inversions és financerament assumible per l'ajuntament, ja que no representa un augment de la càrrega financera ni de l'endeutament a llarg termini, si bé caldrà tenir cura de la gestió financera en els propers anys.

D'altra banda, l'anàlisi de sostenibilitat mostra que els ingressos corrents que s'obtindran en els nous desenvolupaments superen les despeses corrents dels serveis que precisen amb el que es genera un estalvi net, similar al que ja s'obté actualment en el municipi i què és el que permet finançar les actuacions inversores.

Es tracta per tant d'un pla assumible pels pressupostos municipals, si bé com en tot projecte a llarg termini, caldrà fer un seguiment acurat de l'evolució dels ingressos i les despeses.

Annex 1: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dona l'administració local

I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

- a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.
- b) Els tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos i els recàrrecs exigibles sobre els impostos de les comunitats autònomes o altres entitats locals.
- c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les comunitats autònomes.
- d) Les subvencions.
- e) Els percebuts en concepte de preus públics.
- f) El producte de les operacions de crèdit.
- g) El producte de les multes i sancions en l'àmbit de les seves competències.
- h) Les altres prestacions de dret públic.

Als efectes de determinar l'impacte en les finances públiques de les actuacions revistes, en funció dels usos que es donin al sòl (residencial, industrial, comercial, ...) repercutiran en els ingressos a les arques municipals que s'obtindran així com en les despeses per prestació de serveis a les que caldrà fer front.

En el càlcul d'ingressos futurs cal tenir en compte que una part dels mateixos és puntual i d'altres són permanents donat que deriven de l'existència d'un patrimoni construït, privat i públic, del funcionament de l'activitat econòmica i dels residents. En tots els casos, però, l'import final depèn de les bases fiscals (dimensió del fet imposable) i del tipus de gravamen (preu), així com de les exempcions i bonificacions que fixa la Llei Municipal (DL 2/2003) i les ordenances fiscals de cada municipi.

Igualment, cal tenir present que en la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els ingressos puntuals, mentre que una vegada construït i ocupat, els ingressos importants són els permanents (especialment, IBI).

a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.

Es tracta dels rendiments o productes de qualsevol naturalesa derivats del patrimoni de l'Ajuntament així com les adquisicions a títol d'herència, llegat o donació.

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic.

S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

A més dels béns patrimonials, els ajuntaments són titulars dels béns de domini públic, que són aquells béns destinats a un ús o a un servei públic carrers, voreres, parcs, places, edifici de l'Ajuntament, piscina municipal, escoles municipals, etc. , que no poden ser venuts ni embargats, ja que es més important en relació als mateixos és assegurar que serviran efectivament a l'ús o servei al que estan vinculats.

En alguns casos els béns de domini públic poden ser objecte d'aprofitament privatiu o especial per part de particulars mitjançant la corresponent concessió o autorització, segons els casos . Per exemple: Terrasses o quioscs.

En aquests casos, poden ser una font d'ingressos mitjançant taxes i això no obstant, els béns de domini públic es poden desafectar i posteriorment, vendre.

Els ingressos procedents de l'alienació o el gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o d'efectes no utilitzables en serveis municipal o provincials.

b) Tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos.

Les **taxes** s'estableixen per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.

En tot cas, tenen la consideració de taxes, les prestacions patrimonials que estableixen les entitats locals per:

- . La utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.

- . La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

Les taxes son d'aplicació voluntària però van lligades a la contraprestació d'un servei específic. A diferència dels Impostos, no existeixen tipus màxims ni mínims, per la qual cosa, dota d'autonomia tributària als governs municipals.

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció.

En general, l'import de les taxes per la prestació d'un servei o per la realització d'una activitat no pot excedir, en el seu conjunt, el cost real o previsible del servei o l'activitat de què es tracti o, si no, del valor de la prestació rebuda.

Per determinar l'import esmentat s'han de prendre en consideració els costos directes i indirectes, inclusivament els de caràcter financer, amortització de l'immobilitzat i, si s'escau, les necessaris per garantir el manteniment i un desenvolupament raonable del servei o activitat per la prestació o realització del qual s'exigeix la taxa, tot això amb independència del pressupost o organisme que ho satisfaci. El manteniment i desenvolupament raonable del servei o activitat de què es tracti es calcula d'acord amb el pressupost i projecte aprovats per l'òrgan competent.

A diferència dels impostos, el rendiment dels quals no està vinculat a cap despesa determinada de l'Ajuntament o a cap servei municipal, les taxes i les contribucions especials, i en menor mesura els preus públics es justifiquen en serveis o activitats determinats de l'Ajuntament o en beneficis obtinguts de l'activitat o béns municipals, i el seu rendiment, tret del cas dels preus públics, s'ha d'aplicar a finançar les activitats o serveis que justifiquen.

Les taxes municipals més típiques son les de la brossa, les de clavegueres, les de tramitació de llicències, les certificacions o altres actuacions administratives o les d'utilització privada del subsòl o vol de la via pública per les empreses de serveis en xarxa.

Les taxes tenen limitació i d'acord amb l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les entitats locals no podran exigir taxes pels serveis següents:

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.
- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyança en els nivells d'educació obligatòria.

Igualment, l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals no estaran obligats al pagament de les taxes per utilització privativa o aprofitament especial del domini públic pels aprofitaments inherents als serveis públics de comunicacions que exploten, directament i per tots els que immediatament interessin, la seguretat ciutadana o a la defensa nacional.

En aquest sentit, cal tenir en compte doncs, que només una petita part dels serveis mínims es pot finançar mitjançant taxes, atès que en la seva major part l'art. 21 del text refós d'Hisendes Locals impedeix aquest mitjà de finançament dels indicats serveis.

L'índex de serveis el cost dels quals es pot satisfer mitjançant les taxes augmenta a mesura que augmenten els serveis mínims a prestar. Les més destacades serien:

- Recollida, tractament i eliminació d'escombraries.
- Ocupació del subsòl, el sòl i la volada de la via pública.
- Aprofitament especial del domini públic local, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments generals.
- L'obertura de sondatges o rases en terrenys d'ús públic i qualsevol remoguda en la via pública.
- Ocupació de terrenys d'ús públic amb mercaderies, materials de construcció, runes, tanques, puntals extintors bastides i altres instal·lacions anàlogues.
- Entrades de vehicles a través de les voreres i les reserves de via pública per aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena.
- Parades, barraques, casetes de venda en terrenys d'ús públic, indústries del carrer i ambulants i rodatge cinematogràfic.
- Aprofitament especial del domini públic, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministrament d'interès general.

- Prestació de serveis esportius.
- Servei d'escola bressol. -Llicències i serveis urbanístics.
- Servei d'ajuda a domicili i altres serveis assistencials.
- Prestació de serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Utilització de la deixalleria.
- Expedició de documents administratius.
- Autotaxi i altres vehicles de lloguer.
- Prestació de serveis de cementiri, conducció de cadàvers i altres serveis fúnebres de caràcter local.

Atès que el pagament de les taxes va lligat a la prestació d'uns serveis concrets, el cost de la prestació dels serveis necessàriament s'ha de cobrir, sinó total, parcialment, amb el pagament de la taxa.

Les **contribucions especials**: (art. 28 a 37 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals), es poden aplicar per finançar obres públiques o per establir o ampliar serveis públics, de caràcter local, per les entitats respectives sempre que comportin un benefici particular o un increment del valor de béns particulars, i poden cobrir com a màxim el 90 % del cost de l'obra o inversió.

Complint els anteriors requisits, poden ser establertes discrecionalment per l'Ajuntament, sempre que es donin els requisits esmentats, que haurà de fixar els criteris de distribució, necessàriament objectius, entre els afectats, i hauran de ser satisfetes pels propietaris beneficiats singularment per l'obra o inversió de què es tracti.

Les quantitats recaptades per contribucions especials només es poden destinar a sufragar les despeses de l'obra o del servei pel qual s'hagin exigit.

En el pressupost corresponent a l'any vigent, no es contemplen i en el present informe no les hem considerat aquí per aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

Els **impostos**: (Articles 59-64, 66-75, 78-89, 92-96, 100-109 del text refós del real decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, corresponents als diferents impostos) es paguen sense rebre necessàriament contraprestació.

Impost de béns immobles (IBI): Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben efectes.

La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En aquest sentit cal dir que el valor cadastral, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, és el resultat de la suma del valor del sòl i del valor de la construcció. Per determinar el valor cadastral, s'aplicarà la corresponent ponència de valors, que recollirà els criteris, modes de valoració, planejament urbanístic i demés elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral.

Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- 1) La localització de l'immoble, les circumstàncies urbanístiques que afectin el sòl i la seva aptitud per a la producció.
- 2) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- 3) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció, o els factors que corresponguin en els supòsits d'inexistència de la indicada promoció.
- 4) Les circumstàncies i valors de mercat.

Això no obstant, el valor cadastral dels immobles NO podrà superar el valor de mercat, entenent per valor de mercat el preu més probable pel que podria vendre's.

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.

- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
- Els de domini públic afectes a ús públic.
 - Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

N'estan exempts els béns propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes i de les entitats locals.

Dins de les bonificacions obligatòries, tenen dret a una bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i les que resultin equiparables a aquestes d'acord amb la normativa de la respectiva comunitat autònoma. Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat. Així mateix, els ajuntaments podran establir una bonificació de fins el 50 % en la quota íntegra de l'impost, aplicable transcorreguts els 3 períodes impositius.

En relació als habitatges de protecció oficial (HPO) es preveu una bonificació del 50 % de la quota durant els primers 3 anys. Es preveuen també bonificacions per situacions personals específiques tals com per a famílies nombroses que no es poden considerar.

Impost d'Activitats Econòmiques, grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal. Si bé fins a la reforma de la Llei d'Hisendes Locals de 2002 afectava a tot tipus d'activitats empresarials, professionals o artístiques, actualment es limita només a les grans empreses, entenent com a grans empreses aquelles que tinguin un import net de la xifra de negocis (import de facturació (vendes o prestació de serveis), superior a 1.000.000€, IVA exclòs.

Les tarifes les fixa la legislació estatal per a cada tipus d'activitat empresarial i els ajuntaments tenen capacitat per incrementar les quotes, dins d'uns límits fixats per llei, que depenen de la grandària del municipi i també poden aplicar índex correctors en funció del tipus de zona de la ciutat o via pública on està radicada l'activitat.

Als efectes d'aquest impost es consideren activitats empresarials les ramaderes, quan tinguin caràcter independent, les mineres, industrials, comercials i de serveis. Per tant, no tenen aquesta consideració les activitats agrícoles, les ramaderes dependents, les forestals i pesqueres.

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duquin a terme.

D'altra banda, es preveu un règim específic en el cas de centrals hidràuliques de producció d'energia elèctrica, en el cas de l'activitat de producció d'energia elèctrica a centrals nuclears i a les activitats que es duquin a terme en zones portuàries.

Si bé, la llei preveu unes bonificacions obligatòries i d'altres de potestatives, l'aplicació de les mateixes no es pot tenir en consideració fins que no s'implantin les respectives empreses.

Impost de vehicles de tracció mecànica, grava la propietat dels vehicles aptes per a la circulació en vies públiques (cotxes, motos, camions...) sigui quina sigui la seva classe i categoria. Es basa en unes tarifes que fixen una quota en funció de la potència i de la classe i tipus de vehicles.

A més d'aquests impostos, que són obligatoris, la llei regula la facultat municipal d'exigir uns impostos no obligatoris. Les decisions sobre l'aplicació o no d'impostos potestatsius i la determinació dels tipus tributaris en tots aquells impostos en els que l'Ajuntament per incrementar-los o reduir-los, les prenen els ajuntaments mitjançant les ordenances fiscals, que han d'haver estat aprovades i publicades abans de l'inici de l'exercici econòmic en el que s'aplicaran.

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

L'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. S'aplica en el moment de la transmissió dels terrenys de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi o limitatiu del domini dels immobles o dels terrenys i grava l'increment del valor cadastral d'aquell sòl (no de la construcció, si n'hi ha) des del moment de la seva adquisició fins al de la seva venda, amb un màxim de vint anys.

No estan sotmesos a aquest impost els béns que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost de béns immobles. Amb el desenvolupament del sector, en una primera fase s'estima que hi haurà ingressos inicials conseqüència de les transaccions a una primera venda. En aquest punt, posteriorment, una possible estimació no és calculable, ja que en ser propietats de primera adquisició (en el cas del sector) no podem calcular una fluctuació d'aquest valor de cara a les finances municipals.

L'Impost sobre construccions, Instal·lacions i Obres. Es tracta d'un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dins del terme municipal de qualsevol construcció, instal·lació i/o obra per a la qual s'exigeixi obtenir la llicència d'obres o urbanística corresponent, s'hagi obtingut o no la llicència sempre que l'expedició d'aquesta correspongui a l'ajuntament de la imposició.

La posada en marxa del nou planejament incideix en la xifra recaptada. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, la instal·lació o l'obra, considerant el cost real i efectiu de l'obra serà el pressupost d'execució material que consta a la fitxa de característiques del projecte visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, quedant-ne fora l'Impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra, els honoraris de professionals i el benefici empresarial del contractista i les despeses generals.

La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que serà del 4 %; una bonificació del 90% a favor de les construccions, instal·lacions o obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats i una bonificació del 95% per a les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer-hi circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que ho justifiquin.

c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les Comunitats Autònomes.

Els Ajuntaments, també reben per imperatiu constitucional transferències de l'Estat i de la Generalitat, que suposen, com a mitjana, una quarta part dels ingressos dels ajuntaments.

Les transferències incondicionades de l'Estat als ajuntament, s'actualitzen en funció del creixement dels ingressos de l'Estat i cada any es concreta en els Pressupostos Generals de l'Estat.

La legislació d'hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments, principalment la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat

per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.

La participació en els tributs de l'Estat es reflexa, dins dels capítols d'ingressos i juntament amb altres partides, en el capítol de les transferències corrents. Amb el desenvolupament del nou planejament aquest import creixerà en funció dels nous habitants.

La Generalitat de Catalunya també disposa d'una línia de transferències incondicionades als Ajuntaments: el Fons de cooperació local de Catalunya.

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits. En tot cas, el Fons de Cooperació Local de la Generalitat de Catalunya beneficia els municipis més petits i demogràficament menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons, decreix la mitjana per habitant.

d) Les subvencions

D'altra banda, els Ajuntaments en funció de criteris o de programes determinats que els beneficiaris han de destinar a la finalitat concreta per la que s'atorga.

Algunes de les línies de subvenció son:

El Pla Únic d'Obres i Serveis que prioritza l'establiment d'obres o serveis dels municipis petits que pel seu compte no podrien arribar a cobrir el cost de moltes d'aquestes inversions.

Les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat per contribuir a les despeses del transport públic urbà de viatgers. Els destinataris d'aquestes subvencions són els Ajuntaments (o entitats metropolitanas titulars del servei de transport públic col·lectiu urbà de viatgers que tinguin l'obligació de prestar aquest servei (ajuntament de més de 50.000 habitants) o que, com que tenen més de 20.000 habitants, el prestin efectivament.

Els Ajuntaments de més de 20.000 habitants de Catalunya (i els consells comarcals, en relació amb la resta de municipis) cobreixen una part important de les despeses corrents dels serveis socials d'assistència primària de la seva titularitat amb les seves subvencions que reben de la Generalitat.

La Generalitat contribueix també amb subvencions a finançar escoles bressol municipals, tant per crear places de guarderia (subvencions a la inversió) i ajudar a finançar el seu manteniment (subvencions de despesa corrent). Les subvencions es distribueixen d'acord amb unes ràtios de percentatge per plaça fixades per la normativa de la Generalitat i en principi, la Generalitat cobreix una tercera part del cost d'aquest servei.

També acostumen a finançar-se amb subvencions, totalment o parcialment, amb subvencions finalistes: escoles d'adults, ensenyaments artístics, programes de foment de l'ocupació, educació ambiental, recollida selectiva de residus, dipòsits municipals de detinguts, programes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, protecció civil, bombers, dispensaris municipals, etc.

e) El producte de les operacions de crèdit.

Les entitats locals, els seus organismes autònoms i els ens i les societats mercantils dependents poden concertar operacions de crèdit en totes les seves modalitats, tant a curt com a llarg termini, així com operacions financeres de cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i del tipus de canvi per tal de finançar les seves inversions així com per substituir total o parcialment operacions preexistents. El crèdit es pot instrumentar mitjançant emissió pública del deute, contractació de préstecs o crèdits, qualsevol altra apel·lació al crèdit públic o privat i conversió i substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Les operacions de crèdit s'ajustaran a les necessitats municipals de cada exercici sense que vinguin condicionades pel desenvolupament del sector.

II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS

Dins dels capítols de despesa dels Pressupostos municipals, necessàriament s'hi ha de contemplar les despeses corresponents a la prestació dels serveis mínims necessaris, en relació al qual, caldrà considerar les despeses que assumeix directament el propi sector, corresponents a la implantació dels serveis i els costos de manteniment.

1. Serveis públics a prestar per l'administració local

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

Per tant, en relació als serveis a prestar per part dels Ajuntaments, aquest vénen condicionats per dues variables:

- a) Les competències municipals.
- b) Serveis mínims que s'han de prestar en funció del nombre d'habitants.

Competències municipals. Els ens locals tenen competències, entre altres, en els àmbits de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, dels abastaments energètics i de la gestió de recursos econòmics, amb l'abast que fixa la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com la legislació sectorial respectiva.

Igualment, el municipi té competències pròpies en les matèries següents:

- La seguretat en llocs públics.
- L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.
- La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.
- L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals
- El patrimoni historicoartístic.
- La protecció del medi.
- Els abastaments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.
- La protecció de la salubritat pública.
- La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.
- Els cementiris i els serveis funeraris.
- La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.

- El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, les clavegueres i el tractament d'aigües residuals.
- El transport públic de viatgers.
- Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme.
- La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels centres docents públics; la intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

En el marc d'aquestes competències que li són pròpies, cada municipi ha de prestar necessàriament uns serveis mínims.

La citada Llei Municipal, (art. 67), estableix uns serveis mínims que s'han de prestar i que varien en funció del nombre d'habitants, i que cal tenir en compte, de manera que els municipis, independentment o associats, han de prestar, com a mínim, els serveis següents: Enllumenat públic, cementiri, recollida de residus, neteja viària, abastament domiciliari d'aigua potable, clavegueres, accés als nuclis de població, pavimentació i conservació de les vies públiques i control d'aliments i begudes.

Finançament de la implantació del serveis

Quan es fan actuacions urbanístiques, són els propis sectors els que han de costejar i executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part, que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

Així mateix, també hauran de costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada

El traçat, naturalesa i condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon, són assumides pel sector i es troben dins del projecte d'urbanització.

Els costos d'urbanització que fixa el Projecte d'Urbanització han d'incloure les obres relatives al sanejament, abastant els col·lectors de les aigües pluvials, els col·lectors de les aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració de les aigües residuals; la compactació i anivellament dels terrenys destinats a carrers o vies, abastant el pas peatonal i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Aquests costos no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, gas, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació. A més, l'avaluació de costos anterior haurà d'incrementar-se amb les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació (art. 114 TRLU). Serà el Projecte de Reparcel·lació el document de gestió que determini els valors abans esmentats.

D'acord amb l'art. 120 del RDL 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'Urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de las obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per l'execució i dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl.
- Les indemnitzacions procedents del trasllat forçós d'activitats.
- Els costos dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

- Les despeses de gestió, degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.
- Les despeses generades per l'efectivitat del dret al real·lotjament.

Les despeses d'urbanització, que inclouen la implantació de serveis i infraestructures bàsiques tals com enllumenat públic, xarxa per l'abastiment d'aigua potable, clavegueres, accessos als nuclis de població, etc, que l'Ajuntament està obligat a prestar es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor de les mateixes, i en tot cas, són assumides pel sector, sense repercussió en les finances municipals.

Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis

En quant a la prestació de serveis es pot realitzar de forma directa o indirecta, mitjançant les formules previstes en Reglament d'Obres i Serveis de les entitats locals, aprovat mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny i en alguns casos juntament amb la gestió es realitza la corresponent concessió administrativa que inclou el manteniment de la infraestructura.

Així, temes com:

- Enllumenat públic.
- Recollida de residus.
- Servei d'abastiment d'aigua potable
- Xarxa de clavegueram
- Accés dels nuclis de població
- Manteniment de les vies públiques

Han de ser assumides per l'administració local, fet que incidirà indirectament en altres partides pressupostàries com el personal. El fet que l'administració local en sigui la responsable no indica necessàriament que hagi d'assumir la seva gestió la que algunes d'elles es poden donar en regim de concessió.

Annex 2: Avaluació econòmica i financera

Annex 2: Avaluació econòmica i financera

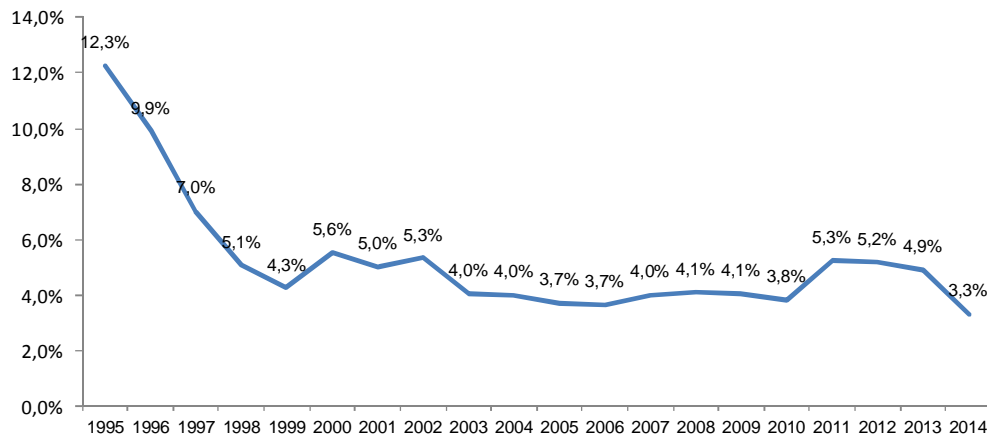
	<u>Gestió</u>	<u>Superfície</u>	<u>Cost</u>	<u>Finançament</u>	<u>Programació</u>
1 Adquisició de sòl per a Espais Lliures					
1,1 Espais lliures de Polígons d'actuació	cessió	121.713	-	Privat (dins PA)	1er i 2on sexenni
1,2 Espais lliures de Plans de Millora Urbana	cessió	7.356	-	Privat (dins PMU)	1er i 2on sexenni
1,3 Espais lliures de Sectors Urbanitzables	cessió	28.900	-	Privat (dins SUD)	1er i 2on sexenni
2 Adquisició de sòl per a Serveis Tècnics					
2,1 Serveis tècnics	cessió		-	Privat (dins PA, PMU i SUD)	1er i 2on sexenni
3 Adquisició de sòl per a nous Equipaments					
3,1 El Mercat - Velcro	expropiació	2.196	0,60	Ajuntament	1er sexenni
3,2 Can Cirés	cessió	1.407	-	Privat (dins PA Can Cirés)	1er sexenni
3,3 Serra Lladó	cessió	4.362	-	Privat (dins PA Serra Lladó)	1er sexenni
3,4 Equipament escolar - Sector Collell	cessió	35.575	-	Privat (dins SUD Collell i SUND Collell)	1er i 2on sexenni
4 Inversions públiques en nous edificis					
4,1 Centres escolars				- Departament Educació	1er i 2on sexenni
4,2 Can Doro			2,40	Ajuntament	1er sexenni
4,3 Mercat - Velcro			5,27	Ajuntament	1er sexenni
4,4 Habitatges dotacionals			1,30	Ajuntament	1er i 2on sexenni
4,5 Adequació equipament Veïnat Cirés			0,25	Ajuntament	1er sexenni
4,6 Equipament alberg Font Picant			0,45	Ajuntament	1er i 2on sexenni
4,7 Centre de manteniment carreteres				- Departament Territori	1er sexenni
5 Inversio en infraestructures					
5,1 Carretera B-502 - circumval·lació exterior				- Diputació de Barcelona	2on sexenni
5,2 Xarxa Ciclable - B-502				- Diputació de Barcelona	1er sexenni
5,3 Xarxa Ciclable - C-1415				- Diputació de Barcelona	1er sexenni
5,4 Xarxa Ciclable - Fins Residencial el Cros				- Diputació de Barcelona	1er sexenni
5,5 Tren orbital Mataró-Granollers				- Departament TES	2on sexenni
5,6 Estació tren orbital				- Departament TES	2on sexenni
5,7 Millora acústica C-60				- Departament TES	1er sexenni
5,8 Millora acústica C-32				- Departament TES	1er sexenni
5,9 Sistema general viari - SUD Collell			0,85	Ajuntament	1er i 2on sexenni
5,10 Sistema general viari - PA Can Gurí			0,20	Ajuntament	1er sexenni
5,11 Sistema general Pont (SUD Collell-barri Sant Sebastià)			0,60	Ajuntament	1er sexenni
5,12 Rotondes accés nucli urbà C-1415				- Diputació de Barcelona	1er i 2on sexenni
5,13 Rotonda accés Industrial Nord - Velcro				- Diputació de Barcelona	1er sexenni
5,14 Vials plataforma única - Centre històric			0,56	Ajuntament	1er i 2on sexenni
5,15 Parc Riera d'Argentona			0,24	Ajuntament i ACA	1er i 2on sexenni
5,16 PEU Torrent de Vera - adequació ambiental			0,12	Ajuntament	2on sexenni
6 Sectors que generen ingressos					
6,1 10% sector S.U.D. Collell - S.U.N.D. Collell			0,84		
6,2 10% sector S.U.D. El Cros			0,44		
6,3 10% PMU Industrial Nord			0,47		
6,4 10% PMU Plaça del Cementiri, Forn d'en Guardià, Av. Puig i Cadafalch			0,15		
6,5 10% PA Ampliació Polígon Nord			0,17		
6,6 10% PA Can Cabot 2, Rocar d'en Serra, Passatge de la Ben Plantada, Serra Lladó			0,14		
6,7 10% PA Can Baladia			0,08		
7 Repercussió de les previsions del POUM en l'economia local					
7,1 Previsions d'ampliació del Sector industrial		56.100 m ²		sostre industrial nou	
7,2 Previsions d'ampliació del Sector hotelier		2.976 m ²		sostre hotelier nou (130 places hoteleres)	
7,3 Previsions d'ampliació del Sector residencial		76.086 m ²		sostre residencial nou (623 habitatges nous)	
7,4 Nous habitatges a Ginesteres per divisió horitzontal		88		habitatges nous	
7,5 Nous habitatges a Eixample urbà per divisió horitzontal		52		habitatges nous	
7,6 Nous habitatges a Can Barrau i proximitats per divisió horitzontal		73		habitatges nous	
Residències 3ª edat		10.230 m ²		sostre per residències de la 3a edat	

Annex 3: Els tipus d'interès del deute públic

Annex 3: Els tipus d'interès del deute públic

El deute públic està format per tot un conjunt d'instruments diversos, alguns pensats en el curt termini i com instruments de regulació monetària, i altres a mig i llarg termini. En aquest exercici s'ha optat per utilitzar com a referència el bo a 10 anys, que és el més representatiu del deute públic a llarg termini. Per tant, el que més s'acosta a la idea de finançament de les infraestructures.

Evolució del tipus d'interès del bo a 10 anys



Les dades corresponen al mes de març de cada any.
 Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

El gràfic mostra com, a partir de l'adopció de l'Euro, l'any 1999 com a moneda de compte i el 2002 com a divisa única, els tipus d'interès s'han estabilitzat a nivells molt baixos respecte dels que hi havia hagut anteriorment.

La crisi financera va incrementar els tipus a partir del 2011, amb un màxim del 6,7% en juliol del 2012, per baixar progressivament fins assolir xifres molt baixes en el moment actual. Si es pren com a referència la mitjana dels darrers 10 anys, obtindrien un tipus del bo del 4,3%.

És difícil predir l'evolució a mig termini dels tipus d'interès del bo espanyol. En el cas que la situació econòmica global millori, s'estabilitzi la situació financera i es resolgui la crisi fiscal, hauria de produir-se una reducció del tipus d'interès. Encara que la conjuntura actual sigui desfavorable, les institucions que realitzen previsions econòmiques a llarg termini manegen la hipòtesi que estem en el pitjor de la crisi i que l'estabilització es produirà en els propers anys. Tractant-se d'una concessió a 30 anys, l'estabilització dels tipus a nivells baixos hauria de ser la hipòtesi més probable a mitjà i llarg termini.

Annex 4: Dades de la viabilitat privada de les actuacions

PA CAN CABOT 1

TIR abans impostos	17,41%
Preu sòl	2.784.375 €
Sostre privat a edificar	5.062,50 m ²
Preu repercussió	550,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	2.784.375						2.784.375
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	659.200	0	0	0	0	0	659.200
Construcció habitatges lliure	0	2.328.750	2.328.750	0	0	0	4.657.500
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	32.960	116.438	116.438	0	0	0	265.835
TOTAL	3.476.535	2.445.188	2.445.188	0	0	0	8.366.910
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	3.164.063	3.164.063	3.164.063	3.164.063	12.656.250
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	3.164.063	3.164.063	3.164.063	3.164.063	12.656.250
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-3.476.535	-2.445.188	718.875	3.164.063	3.164.063	3.164.063	4.289.340
Pèrdues anys anteriors		-3.476.535	-5.921.723	-5.202.848	-2.038.785	0	-16.639.890
Resultats amb pèrdues acumulades	-3.476.535	-5.921.723	-5.202.848	-2.038.785	1.125.278	3.164.063	-12.350.550
Impost societats	0	0	0	0	-281.319	-791.016	-1.072.335
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-3.476.535	-2.445.188	718.875	3.164.063	2.882.743	2.373.047	3.217.005

Rendibilitat abans impostos

VAN	2.248.768
taxa de descompte	6%
TIR	17,41%

Rendibilitat després impostos

VAN	1.480.915
taxa de descompte	6%
TIR	14,04%

PA AMPL.POL.NORD

TIR abans impostos	11,73%
Preu sòl	1.893.600 €
Sostre privat a edificar	7.574,40 m ²
Preu repercussió	250,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	1.893.600						1.893.600
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	49.680	0	0	0	0	0	49.680
Construcció habitatges lliure	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals industrial	0	1.959.876	1.959.876	0	0	0	3.919.752
Costos gestió	2.484	97.994	97.994	0	0	0	198.472
TOTAL	1.945.764	2.057.870	2.057.870	0	0	0	6.061.504

INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	0	0	0	0	0
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	1.988.280	1.988.280	1.988.280	1.988.280	7.953.120
TOTAL	0	0	1.988.280	1.988.280	1.988.280	1.988.280	7.953.120

FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-1.945.764	-2.057.870	-69.590	1.988.280	1.988.280	1.988.280	1.891.616
Pèrdues anys anteriors		-1.945.764	-4.003.634	-4.073.224	-2.084.944	-96.664	-12.204.229
Resultats amb pèrdues acumulades	-1.945.764	-4.003.634	-4.073.224	-2.084.944	-96.664	1.891.616	-10.312.612
Impost societats	0	0	0	0	0	-472.904	-472.904
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-1.945.764	-2.057.870	-69.590	1.988.280	1.988.280	1.515.376	1.418.712

<u>Rendibilitat abans impostos</u>		<u>Rendibilitat després impostos</u>	
VAN	736.769	VAN	403.391
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	11,73%	TIR	9,30%

PA SOL DE LA PLANA

TIR abans impostos	17,08%
Preu sòl	514.800 €
Sostre privat a edificar	936,00 m ²
Preu repercussió	550,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	514.800						514.800
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	131.200	0	0	0	0	0	131.200
Construcció habitatges lliure	0	430.560	430.560	0	0	0	861.120
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	6.560	21.528	21.528	0	0	0	49.616
TOTAL	652.560	452.088	452.088	0	0	0	1.556.736

INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	585.000	585.000	585.000	585.000	2.340.000
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	585.000	585.000	585.000	585.000	2.340.000

	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-652.560	-452.088	132.912	585.000	585.000	585.000	783.264
Pèrdues anys anteriors		-652.560	-1.104.648	-971.736	-386.736	0	-3.115.680
Resultats amb pèrdues acumulades	-652.560	-1.104.648	-971.736	-386.736	198.264	585.000	-2.332.416
Impost societats	0	0	0	0	-49.566	-146.250	-195.816
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-652.560	-452.088	132.912	585.000	535.434	438.750	587.448

Rendibilitat abans impostos

VAN	406.539
taxa de descompte	6%
TIR	17,08%

Rendibilitat després impostos

VAN	266.400
taxa de descompte	6%
TIR	13,76%

PA CAN SERRA DEL PUIG 1

TIR abans impostos	15,74%
Preu sòl	1.351.075 €
Sostre privat a edificar	2.456,50 m ²
Preu repercussió	550,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	1.351.075						1.351.075
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	446.800	0	0	0	0	0	446.800
Construcció habitatges lliure	0	1.129.990	1.129.990	0	0	0	2.259.980
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	22.340	56.500	56.500	0	0	0	135.339
TOTAL	1.820.215	1.186.490	1.186.490	0	0	0	4.193.194

INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	1.535.313	1.535.313	1.535.313	1.535.313	6.141.250
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	1.535.313	1.535.313	1.535.313	1.535.313	6.141.250

FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-1.820.215	-1.186.490	348.823	1.535.313	1.535.313	1.535.313	1.948.056
Pèrdues anys anteriors		-1.820.215	-3.006.705	-2.657.882	-1.122.569	0	-8.607.370
Resultats amb pèrdues acumulades	-1.820.215	-3.006.705	-2.657.882	-1.122.569	412.744	1.535.313	-6.659.314
Impost societats	0	0	0	0	-103.186	-383.828	-487.014
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-1.820.215	-1.186.490	348.823	1.535.313	1.432.127	1.151.484	1.461.042

Rendibilitat abans impostos

VAN	965.444
taxa de descompte	6%
TIR	15,74%

Rendibilitat després impostos

VAN	617.754
taxa de descompte	6%
TIR	12,64%

PA SAN RAMON

TIR abans impostos	18,73%
Preu sòl	326.700 €
Sostre privat a edificar	594,00 m ²
Preu repercussió	550,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	326.700						326.700
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	54.800	0	0	0	0	0	54.800
Construcció habitatges lliure	0	273.240	273.240	0	0	0	546.480
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	2.740	13.662	13.662	0	0	0	30.064
TOTAL	384.240	286.902	286.902	0	0	0	958.044
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	371.250	371.250	371.250	371.250	1.485.000
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	371.250	371.250	371.250	371.250	1.485.000
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-384.240	-286.902	84.348	371.250	371.250	371.250	526.956
Pèrdues anys anteriors		-384.240	-671.142	-586.794	-215.544	0	-1.857.720
Resultats amb pèrdues acumulades	-384.240	-671.142	-586.794	-215.544	155.706	371.250	-1.330.764
Impost societats	0	0	0	0	-38.927	-92.813	-131.739
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-384.240	-286.902	84.348	371.250	332.324	278.438	395.217

Rendibilitat abans impostos

VAN	286.189
taxa de descompte	6%
TIR	18,73%

Rendibilitat després impostos

VAN	191.672
taxa de descompte	6%
TIR	15,15%

PA CAN BALADIA

TIR abans impostos	10,97%
Preu sòl	486.000 €
Sostre privat a edificar	1.080,00 m ²
Preu repercussió	450,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	486.000						486.000
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	307.600	0	0	0	0	0	307.600
Construcció habitatges lliure	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari hoteler	0	810.000	810.000	0	0	0	1.620.000
Costos gestió	15.380	40.500	40.500	0	0	0	96.380
TOTAL	808.980	850.500	850.500	0	0	0	2.509.980
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	0	0	0	0	0
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari Hoteler (explotació hotelera)	0	0	810.000	810.000	810.000	810.000	3.240.000
TOTAL	0	0	810.000	810.000	810.000	810.000	3.240.000
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-808.980	-850.500	-40.500	810.000	810.000	810.000	730.020
Pèrdues anys anteriors		-808.980	-1.659.480	-1.699.980	-889.980	-79.980	-5.138.400
Resultats amb pèrdues acumulades	-808.980	-1.659.480	-1.699.980	-889.980	-79.980	730.020	-4.408.380
Impost societats	0	0	0	0	0	-182.505	-182.505
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-808.980	-850.500	-40.500	810.000	810.000	627.495	547.515

Rendibilitat abans impostos

VAN	263.758
taxa de descompte	6%
TIR	10,97%

Rendibilitat després impostos

VAN	135.099
taxa de descompte	6%
TIR	8,67%

PA CAN CIRES

TIR abans impostos	17,85%
Preu sòl	423.225 €
Sostre privat a edificar	769,50 m ²
Preu repercussió	550,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	423.225						423.225
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	90.200	0	0	0	0	0	90.200
Construcció habitatges lliure	0	353.970	353.970	0	0	0	707.940
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	4.510	17.699	17.699	0	0	0	39.907
TOTAL	517.935	371.669	371.669	0	0	0	838.047
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	480.938	480.938	480.938	480.938	1.923.750
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	480.938	480.938	480.938	480.938	1.923.750
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Pèrdues anys anteriors		-517.935	-889.604	-780.335	-299.397	0	-2.487.270
Resultats amb pèrdues acumulades	-517.935	-889.604	-780.335	-299.397	181.541	480.938	-1.824.792
Impost societats	0	0	0	0	-45.385	-120.234	-165.620
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-517.935	-371.669	109.269	480.938	435.552	360.703	496.859

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN	351.717
taxa de descompte	6%
TIR	17,85%

VAN	233.042
taxa de descompte	6%
TIR	14,41%

PMU1 INDUSTRIAL NORD

TIR abans impostos	8,71%
Preu sòl	7.085.250 €
Sostre privat a edificar	28.341,00 m ²
Preu repercussió	250,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	7.085.250						7.085.250
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	1.549.400	0	0	0	0	0	1.549.400
Construcció habitatges lliure	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals industrial	0	7.333.234	7.333.234	0	0	0	14.666.468
Costos gestió	77.470	366.662	366.662	0	0	0	810.793
TOTAL	8.712.120	7.699.895	7.699.895	0	0	0	24.111.911
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	0	0	0	0	0
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Industrial	0	0	7.439.513	7.439.513	7.439.513	7.439.513	29.758.050
TOTAL	0	0	7.439.513	7.439.513	7.439.513	7.439.513	29.758.050
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-8.712.120	-7.699.895	-260.383	7.439.513	7.439.513	7.439.513	5.646.139
Pèrdues anys anteriors		-8.712.120	-16.412.015	-16.672.398	-9.232.886	-1.793.373	-52.822.793
Resultats amb pèrdues acumulades	-8.712.120	-16.412.015	-16.672.398	-9.232.886	-1.793.373	5.646.139	-47.176.654
Impost societats	0	0	0	0	0	-1.411.535	-1.411.535
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-8.712.120	-7.699.895	-260.383	7.439.513	7.439.513	6.027.978	4.234.604

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN	1.406.107
taxa de descompte	6%
TIR	8,71%

VAN	411.030
taxa de descompte	6%
TIR	6,83%

PMU2 PLAÇA DEL CEMENTIRI

TIR abans impostos	8,34%
Preu sòl	820.000 €
Sostre privat a edificar	2.745,00 m ²
Preu repercussió	298,72 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	820.000						820.000
Enderrocs	100.000	0	0	0	0	0	100.000
Urbanització	14.596	0	0	0	0	0	14.596
Indemnitzacions	293.840	0	0	0	0	0	293.840
Construcció habitatges lliure	0	505.080	505.080	0	0	0	1.010.160
Construcció habitatges HPO	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	189.405	189.405	0	0	0	378.810
Locals aparcament	0	505.080	505.080	0	0	0	1.010.160
Costos gestió	15.422	59.978	59.978	0	0	0	135.378
TOTAL	1.243.858	1.259.543	1.259.543	0	0	0	3.762.944
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	603.900	603.900	603.900	603.900	2.415.600
HPO	0	0	0	0	0	0	0
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	224.404	224.404	224.404	224.404	897.615
Aparcament	0	0	318.420	318.420	318.420	318.420	1.273.680
TOTAL	0	0	1.146.724	1.146.724	1.146.724	1.146.724	4.586.895
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-1.243.858	-1.259.543	-112.820	1.146.724	1.146.724	1.146.724	823.951
Pèrdues anys anteriors		-1.243.858	-2.503.401	-2.616.221	-1.469.497	-322.773	-8.155.749
Resultats amb pèrdues acumulades	-1.243.858	-2.503.401	-2.616.221	-1.469.497	-322.773	823.951	-7.331.799
Impost societats	0	0	0	0	0	-205.988	-205.988
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-1.243.858	-1.259.543	-112.820	1.146.724	1.146.724	940.736	617.963

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN 184.441
taxa de descompte 6%

VAN 39.228
taxa de descompte 6%

TIR 8,34%

TIR 6,52%

PMU3 FORN D'EN GUARDIÀ

TIR abans impostos	10,77%
Preu sòl	1.472.850 €
Sostre privat a edificar	2.945,70 m ²
Preu repercussió	500,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	1.472.850						1.472.850
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	430.000	0	0	0	0	0	430.000
Indemnitzacions	356.260	0	0	0	0	0	356.260
Construcció habitatges lliure	0	948.515	948.515	0	0	0	1.897.031
Construcció habitatges HPO	0	250.385	250.385	0	0	0	500.769
Construcció habitatges concertat	0	131.084	131.084	0	0	0	262.167
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	39.313	66.499	66.499	0	0	0	172.311
TOTAL	2.298.423	1.396.483	1.396.483	0	0	0	5.091.388
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	1.288.744	1.288.744	1.288.744	1.288.744	5.154.975
HPO	0	0	214.300	214.300	214.300	214.300	857.199
Habitatges concertat protegit	0	0	165.696	165.696	165.696	165.696	662.783
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	1.668.739	1.668.739	1.668.739	1.668.739	6.674.956
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-2.298.423	-1.396.483	272.256	1.668.739	1.668.739	1.668.739	1.583.568
Pèrdues anys anteriors		-2.298.423	-3.694.906	-3.422.649	-1.753.910	-85.171	-11.255.060
Resultats amb pèrdues acumulades	-2.298.423	-3.694.906	-3.422.649	-1.753.910	-85.171	1.583.568	-9.671.492
Impost societats	0	0	0	0	0	-395.892	-395.892
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-2.298.423	-1.396.483	272.256	1.668.739	1.668.739	1.272.847	1.187.676

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN	562.575
taxa de descompte	6%
TIR	10,77%

VAN	283.487
taxa de descompte	6%
TIR	8,53%

PMU4 AV PUIG I CADAFALCH

TIR abans impostos	7,73%
Preu sòl	536.778 €
Sostre privat a edificar	2.439,90 m ²
Preu repercussió	220,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	536.778						536.778
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	127.358	0	0	0	0	0	127.358
Indemnitzacions	120.000	0	0	0	0	0	120.000
Construcció habitatges lliure	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges HPO	0	1.036.958	1.036.958	0	0	0	2.073.915
Construcció habitatges concertat	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	12.368	51.848	51.848	0	0	0	116.064
TOTAL	796.504	1.088.805	1.088.805	0	0	0	2.437.337
INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	0	0	0	0	0
HPO	0	0	887.514	887.514	887.514	887.514	3.550.055
Habitatges concertat protegit	0	0	0	0	0	0	0
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	887.514	887.514	887.514	887.514	3.550.055
FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-796.504	-1.088.805	-201.292	887.514	887.514	887.514	1.112.718
Pèrdues anys anteriors		-796.504	-1.885.309	-2.086.601	-1.199.087	-311.574	-6.279.075
Resultats amb pèrdues acumulades	-796.504	-1.885.309	-2.086.601	-1.199.087	-311.574	575.940	-5.703.136
Impost societats	0	0	0	0	0	-143.985	-143.985
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-796.504	-1.088.805	-201.292	887.514	887.514	743.529	431.955

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN	102.398
taxa de descompte	6%
TIR	7,73%

VAN	894
taxa de descompte	6%
TIR	6,02%

SUD2 EL COLLELL

TIR abans impostos	16,39%
Preu sòl	20.925.000 €
Sostre privat a edificar	41.850,00 m ²
Preu repercussió	500,00 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	20.925.000						20.925.000
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	3.752.800	0	0	0	0	0	3.752.800
Construcció habitatges lliure	0	13.475.700	13.475.700	0	0	0	26.951.400
Construcció habitatges HPO	0	3.557.250	3.557.250	0	0	0	7.114.500
Construcció habitatges concertat	0	1.862.325	1.862.325	0	0	0	3.724.650
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Locals terciari	0	0	0	0	0	0	0
Costos gestió	187.640	944.764	944.764	0	0	0	2.077.168
TOTAL	24.865.440	19.840.039	19.840.039	0	0	0	64.545.518

INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	18.309.375	18.309.375	18.309.375	18.309.375	73.237.500
HPO	0	0	3.044.588	3.044.588	3.044.588	3.044.588	12.178.350
Habitatges concertat protegit	0	0	2.354.063	2.354.063	2.354.063	2.354.063	9.416.250
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	23.708.025	23.708.025	23.708.025	23.708.025	94.832.100

FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-24.865.440	-19.840.039	3.867.986	23.708.025	23.708.025	23.708.025	30.286.583
Pèrdues anys anteriors		-24.865.440	-44.705.479	-40.837.493	-17.129.468	0	-127.537.879
Resultats amb pèrdues acumulades	-24.865.440	-44.705.479	-40.837.493	-17.129.468	6.578.557	23.708.025	-97.251.296
Impost societats	0	0	0	0	-1.644.639	-5.927.006	-7.571.646
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-24.865.440	-19.840.039	3.867.986	23.708.025	22.063.386	17.781.019	22.714.937

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN	15.340.324
taxa de descompte	6%
TIR	16,39%

VAN	9.933.048
taxa de descompte	6%
TIR	13,18%

PA EL CROS

TIR abans impostos	11,33%
Preu sòl	5.000.000 €
Sostre privat a edificar	9.600,00 m ²
Preu repercussió	520,83 €/m ² de sostre

COSTOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
PREU DEL SOL	5.000.000						5.000.000
Enderrocs	0	0	0	0	0	0	0
Urbanització	1.756.481	0	0	0	0	0	1.756.481
Construcció habitatges lliure	0	0	0	0	0	0	0
Construcció habitatges HPO	0	2.572.950	2.572.950	0	0	0	5.145.900
Construcció habitatges concertat	0	1.796.020	1.796.020	0	0	0	3.592.040
Equipament centre cívic	0	250.000	0	0	0	0	250.000
Locals terciari -industrial	0	2.484.000	2.484.000	0	0	0	4.968.000
Costos gestió	87.824	355.149	342.649	0	0	0	785.621
TOTAL	6.844.305	7.458.119	7.195.619	0	0	0	21.498.042

INGRESSOS	1	2	3	4	5	6	Acumulat
Habitatges lliures	0	0	0	0	0	0	0
HPO	0	0	2.202.143	2.202.143	2.202.143	2.202.143	8.808.570
Habitatges concertat protegit	0	0	2.270.250	2.270.250	2.270.250	2.270.250	9.081.000
Locals comercials	0	0	0	0	0	0	0
Terciari-industrial	0	0	2.520.000	2.520.000	2.520.000	2.520.000	10.080.000
TOTAL	0	0	6.992.393	6.992.393	6.992.393	6.992.393	27.969.570

FLUXOS PROJECTE	1	2	3	4	5	6	Acumulat
FLUXOS PROJECTE	-6.844.305	-7.458.119	-203.226	6.992.393	6.992.393	6.992.393	6.471.528
Pèrdues anys anteriors		-6.844.305	-14.302.424	-14.505.650	-7.513.257	-520.865	-43.686.500
Resultats amb pèrdues acumulades	-6.844.305	-14.302.424	-14.505.650	-7.513.257	-520.865	6.471.528	-37.214.972
Impost societats	0	0	0	0	0	-1.617.882	-1.617.882
FLUXOS DE CAIXA FINAL	-6.844.305	-7.458.119	-203.226	6.992.393	6.992.393	5.374.511	4.853.646

Rendibilitat abans impostos

Rendibilitat després impostos

VAN 2.427.890
taxa de descompte 6%

VAN 1.287.347
taxa de descompte 6%

TIR 11,33%

TIR 8,97%