EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 6 RELATIVA A LA ORDENACIÓN MEDIANTE UN ÁREA DE ACTUACIÓN DEL ÀMBITO DE SUELO URBANO DE CALÓ D'EN REAL

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE GENERAL

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

02.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1.- Objetivos
2.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones
2.2.1.- Concepto
2.2.2.- Actuaciones de urbanización
2.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes
2.4.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal
2.5.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal
2.6.- Análisis del presupuesto de gastos. Identificación de los gastos dependientes e independientes.
2.7.- Sostenibilidad económica del planeamiento
2.8.- Conclusión

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO II

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

02.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1.- Objeto.
2.2.- Contenido.
2.3.- Fecha a la que deben referirse las valoraciones.
2.4.- Tipos de actuaciones de transformación urbanística y legislación aplicable.
2.5.- Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.
2.6.- Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.
2.7.- Conclusiones.

ANEXO III

ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO IV

DATOS DEL ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe o memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto el estudio y análisis del coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios derivados de las actuaciones de urbanización, es decir:

1. Las de nueva urbanización que suponen en paso de un ámbito de suelo de la situación de rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables.

2. Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

A tal efecto, de acuerdo con la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada por el Ministerio de Fomento, se elabora el presente documento denominado INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA que pondera el impacto de las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en funcionamiento y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Información general sobre el municipio tenida en cuenta en esta memoria:

- Censo de población el 2011: 23.688 habitates.
- Censo de población el 2016: 25.849 habitantes.
- Censo de población el 2017: 25.133 habitantes.
- Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2004
- Actuaciones de urbanitzación y/o renovación previstas: según apartado 2.2.2
- Estimación de la fecha de finalitzación de las actuaciones de urbanitzación y/o de renovación previstas: 8 anys.

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El artículo 3.1 del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones e la ley de Suelo, prevé que:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y

población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

El artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, establece que el contenido del informe de sostenibilidad económica del planeamiento, además de la estimación del coste económico de las actuaciones previstas y de las previsiones de financiación pública, tiene que contener el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, es decir:

"El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

En particular y en cuanto a las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de esta ley, cuando las ordene directamente el plan general, este informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

Cuando se delimiten ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal."

02.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1.- Objetivos.

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 7/2015, de 30 de octubre, se debe estructurar según los siguientes supuestos:

a).- El impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas afectadas.

En este sentido, el impacto de las actuaciones del planeamiento en las Haciendas Públicas supone el análisis previo de las infraestructuras implantadas o de la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, de cuáles precisan de un mantenimiento y de la administración a la que corresponde, así como de la valoración económica de los costes e ingresos previsibles. Por último, extraer las conclusiones relativas al impacto de las actuaciones en base a los datos anteriores y a su ponderación.

b).- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido se establece la justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

2.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones.

2.2.1.- Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes

- Ayuntamiento.
- Consell Insular.
- Govern de las Islas Baleares.
- Estado.

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

- Redes de infraestructura o sistemas generales: viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e infraestructuras de servicios (depuradoras, colectores, incineradores, etc.).
- Servicios: equipamientos (docentes, sanitarios, deportivos, sociales, etc.), otros servicios (recogida de residuos, transporte, etc.)

Los tipos de impacto son los siguientes:

- Derivados de su implantación: inversión.
- Consecuencia de su reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios ya existentes.
- Prestación: mantenimiento o gastos derivados de su funcionamiento.

Les actuacions d'urbanització derivades del planejament poden ser:

- De nueva urbanización, es decir aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

2.2.2.- Actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, de acuerdo con los objetivos expuestos en la memoria justificativa, tienen como objetivo un crecimiento sostenible del municipio, con un incremento de infraestructuras, servicios y población ordenado que disponga de equipamientos y de espacios libres públicos. Estas actuaciones son las siguientes:

a).- En suelo urbano:

		Superficie (m2)	Porcentaje (%)	Índice Población	Habitantes (nº)	Habitantes (nº)
Tipo de edificación	Aislada					
Usos permitidos	UAA.3					
USOS NO LUCRATIVOS						
Superficie de viario y/o aparcamiento	V y/o AP	37.543,00	24,13%			
Superficie mínima de espacios libres públicos	ELP	19.034,00	12,24%			
Superficie mínima de equipamiento docente	EQ	0,00	0,00%			
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		56.577,00	36,37%			
USOS LUCRATIVOS						
Superficie en zona extensiva unifamiliarr	UAA.3	98.991,00	63,63%	1/parcela	68	204
TOTAL USOS LUCRATIVOS		98.991,00	63,63%			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m2/t)	34.646,85					
ÁMBITO		**155.568,00**	100,00%		**68**	**204**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE CESIÓN		0,00				
SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Compensación					
TIPO DE ACTUACIÓN	Reforma interior					
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO			5,00%			

b).- En suelo urbanizable:

Ninguna.

La administración directamente afectada por la anterior actuación es el ayuntamiento, sin que las demás administraciones deban soportar costes como consecuencia de las mismas. Ello con independencia de que el ayuntamiento u otras administraciones intervengan en la construcción de los equipamientos públicos previstos en el suelo obtenido.

En las anteriores actuaciones de urbanización, la administración local deberá intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios implantados, es decir:

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.
- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento de las zonas de equipamientos públicos de carácter local hasta su edificación.

No obstante, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basuras, etc.).

2.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.

Una vez descrita la actuación de urbanización prevista en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

a).- Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, cuya evolución deberá planificarse en los presupuestos.

b).- Actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas al sector secundario o terciario.

2.4.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal.

En primer lugar determinamos los gastos e ingresos fijos (constantes) y los variables (según el ejercicio) previstos en los presupuestos del ayuntamiento para el año en curso según la siguiente clasificación:

a).- Operaciones corrientes.

Capítulo 1. Gastos fijos y variables de los órganos de gobierno, personal directivo y funcionarios.

- Órganos de gobierno.
- Personal eventual.
- Personal funcionario.
- Personal laboral.
- Incentivos al rendimiento.
- Prestaciones y gastos sociales.

Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios.

- Arrendamientos y cánones.
- Mantenimiento de vías urbanas, caminos, alcantarillado, parques y jardines, instalaciones deportivas, cementerio, matadero, unidades sanitarias, escuelas, etc.
- Materiales, suministros y otros.
- Indemnización por razón del servicio.
- Trabajos administraciones públicas.
- Trabajos realizados por instituciones sin fines de lucro.

Capítulo 3. Gastos financieros.

Intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo).

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

Ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación, es decir:

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local.
- A entidades locales.
- A empresas privadas.
- A familias e instituciones sin fines de lucro.

b).- Operaciones de capital.

Capítulo 5. Inversiones reales.

Inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios.

Capítulo 6. Transferencias de capital.

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local.
- A familias e Institución con sin fines de lucro.

Capítulo 7. Activos financieros,

Capítulo 8. Pasivos financieros.

2.5.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal.

Al igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el mismo período según su naturaleza.

a).- Operaciones corrientes.

Capítulo1. Impuestos directos.

- Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno.
- Impuestos sobre actividades económicas.

Capítulo 2. Impuestos indirectos.

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas (alcantarillado, recogida basuras, conducción cadáveres y servicios funerarios y matadero).
- Tasas y otros ingresos (centro de estancias diurnas, servicio de ayuda a domicilio, escuela de música, instalaciones deportivas, teatro).
- Tasas (licencias, documentos, retirada de vehículos, apertura de establecimientos, etc.).
- Tasas (aparcamiento de vehículos, reserva carga / descarga, telecomunicaciones, etc.).

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos.

1. Ingresos fijos.

- Ingresos de depósito.
- Rentas de bienes inmuebles.
- Productos de concesiones y aprovechamientos especiales.
- Total ingresos patrimoniales.
- Transferencias de capital.

2. Ingresos variables.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

- Participación en tributos, fondos e impuestos.
- Otras transferencias corrientes (subvenciones o ayudas).

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales.

b).- Operaciones de capital.

Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

2.6.- Análisis del presupuesto de gastos. Identificación de los gastos dependientes e independientes.

a).- Servicios públicos básicos.

- Seguridad y movilidad ciudadana.
- Vivienda y urbanismo.
- Bienestar comunitario.
- Medio ambiente.

b).- Actuaciones de protección y promoción social.

- Pensiones.
- Otras prestaciones económicas a favor de los empleados.
- Servicios sociales y promoción social.
- Fomento del empleo.
- Sanidad.
- Educación.
- Cultura.
- Deporte.

c).- Actuaciones de carácter económico.

- Agricultura, ganadería y pesca.
- Industrial y energía.
- Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.
- Transporte público.
- Infraestructuras.
- Investigación, desarrollo e innovación.
- Otras actuaciones de carácter económico.

d).- Actuaciones de carácter económico.

- Agricultura, ganadería y pesca.
- Industria y energía.
- Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.
- Transporte público.
- Infraestructuras.
- Investigación, desarrollo e innovación.
- Otras actuaciones de carácter económico.

e).- Actuaciones de carácter general.

- Órganos de gobierno.
- Servicios de carácter general.
- Administración financiera y tributaria.
- Transferencias a otras Administraciones Públicas.

2.7.- Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas

generales del municipio antes de la puesta en marcha de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a).- Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

Estas pueden ser:

- Actuaciones que generan aumento poblacional.
- Actuaciones destinada al sector servicios y equipamientos.

A los efectos del cálculo de ingresos y gastos, se considera como fecha de finalización de las actuaciones de urbanización:

- En un escenario recesivo.

Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente escenario normalizado. Se adopta un período de 8 años.

- En un escenario normalizado.

La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se adopta un período de 6 años.

- En un escenario expansivo.

Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es igual o superior al doble del normalizado. Se adopta un período de 4 años.

En cualquier caso, la Administración local deberá recibir el suelo de cesión pública y gratuita correspondiente al aprovechamiento medio ponderado (AMP) según las zonas una vez el sector ya esté urbanizado y sin participar en dichos costes.

En este caso, existirá AMP puesto que, según el artículo 23.2 de la LUIB, se trata de una actuación de reforma interior, es decir:

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requerirà la seva delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i la seva ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

Sin embargo, a efectos de asegurar la viabilidad económica de la actuación, la AMP de esta actuación se fija en un 5%

Dichos costes se justifican y calculan en el anexo a la presente memoria.

b).- Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetarización.

- Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.

- Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.

- La tasa por licencia de primera ocupación cuya base imponible depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.

- Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

Dichos ingresos se justifican y calculan en el anexo a la presente memoria.

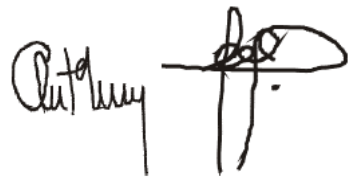
c).- No se consideran las tasas por ocupación de espacios públicos a los efectos del cómputo de ingresos al ser una tasa aleatoria que depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales.

d).- En cuanto a las transferencias corrientes, los ingresos más importantes son las transferencias de otras Administraciones que depende de los POS y cuya variable más significativa es el número de residentes, por lo que no se consideran para la estimación de ingresos dado que, además, no se destina exclusivamente al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos.

2.8.- Conclusión.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en el anexo I podemos concluir que el planeamiento es sostenible económicamente.

Sant Josep de sa Talaia, mayo de 2018



José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	**2.016**
POBLACIÓN (2016)	**25.849**
POBLACIÓN (2011)	23.688
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	4.607
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	2.115
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	**10.875**

	GASTOS	%	€/habitante
TOTAL GASTOS	**26.812.698,78 €**	**100,00%**	**730,12 €**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	7.798.603,38 €	29,09%	212,36 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	12.039.088,73 €	44,90%	327,83 €
CAP.3.- Gastos Financieros	103.164,32 €	0,38%	2,81 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	1.122.456,22 €	4,19%	30,56 €
Total operaciones corrientes	**21.063.312,65 €**	**78,56%**	**573,56 €**
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	4.792.327,95 €	17,87%	130,50 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	957.058,18 €	3,57%	26,06 €
Total operaciones de capital	**5.749.386,13 €**	**21,44%**	**156,56 €**

	INGRESOS	%	€/habitante
TOTAL INGRESOS	**44.520.427,68 €**	**100,00%**	**1.713,37 €**
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	17.889.631,24 €	40,18%	487,14 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	2.519.588,73 €	5,66%	68,61 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.144.941,10 €	27,28%	330,71 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.106.471,51 €	13,72%	166,28 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	5.078.355,67 €	11,41%	138,29 €
Total operaciones corrientes	**43.738.988,25 €**	**98,24%**	**1.692,10 €**
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	781.439,43 €	1,76%	21,28 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	**781.439,43 €**	**1,76%**	**21,28 €**

Análisis del presupuesto de gastos. Clasificación por programas.
Identificación de los gastos dependientes (D) e independientes (I) por habitante.
Repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	D/I de uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	2.496.376,21 €	411.150,27 €	67,98 €	11,20 €
15 Vivienda y urbanismo	I	529.765,52 €	407.004,82 €	14,43 €	11,08 €
16 Bienestar comunitario	D	121.570,32 €	5.502.654,93 €	3,31 €	149,84 €
17 Medio ambiente	I	261.754,87 €	1.840.061,65 €	7,13 €	50,11 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
21 Pensiones.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	328.276,81 €	365.420,10 €	8,94 €	9,95 €
24 Fomento del Empleo	D	327.949,86 €	42.412,49 €	8,93 €	1,15 €
31 Sanidad	D	0,00 €	66.800,01 €	0,00 €	1,82 €
32 Educación.	D	518.795,29 €	470.207,04 €	14,13 €	12,80 €
33 Cultura.	D	610.921,85 €	802.151,59 €	16,64 €	21,84 €
34 Deporte.	D	575.482,98 €	670.643,20 €	15,67 €	18,26 €
4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO.	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	0,00 €	228.793,54 €	0,00 €	6,23 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	214.502,40 €	0,00 €	5,84 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	16.287,04 €	9.740,50 €	0,44 €	0,27 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
91 Órganos de gobierno	I	408.924,23 €	212.066,13 €	11,14 €	5,77 €
92 Servicios de carácter general	I	1.005.028,38 €	630.548,55 €	27,37 €	17,17 €
93 Administración financiera y tributaria	I	597.470,02 €	164.931,51 €	16,27 €	4,49 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		**7.798.603,38 €**	**12.039.088,73 €**		

SITUACION ECONÓMICA	2.016
TOTAL INGRESOS	44.520.427,68 €
TOTAL GASTOS	26.812.698,78 €
DIFERENCIAS	17.707.728,90 €
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9))	21.718.617,42 €

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	44.520.427,68 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	25.855.640,60 €
DIFERENCIA	18.664.787,08 €
AJUSTES	-5.965.593,26 €
ESTABILIDAD	**12.699.193,82 €**

AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	43.738.988,25 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	20.960.148,33 €
DIFERENCIA	22.778.839,92 €
AJUSTES	15.066,16 €
AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)	22.793.906,08 €
% de Ahorro	52,11%
Deuda viva a 31 de diciembre	5.810.495,95 €
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**13,28%**

PROYECCION NUEVA ORDENACION
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)	**204**		
OPERACIONES CORRIENTES	**117.006,35 €**		
CAP.1.- Gastos de Personal	43.321,11 €	37,02%	212,36 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	66.876,94 €	57,16%	327,83 €
CAP.3.- Gastos Financieros	573,08 €	0,49%	2,81 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.235,23 €	5,33%	30,56 €
Total operaciones corrientes	**117.006,35 €**	**100,00%**	**573,56 €**

GASTOS DEPENDIENTES (D) E INDEPENDIENTES (I)

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	13.867,33 €	2.283,93 €	16.151,26 €
15 Vivienda y urbanismo	I	2.942,84 €	2.260,91 €	5.203,74 €
16 Bienestar comunitario	D	675,32 €	30.567,16 €	31.242,48 €
17 Medio ambiente	I	1.454,04 €	10.221,51 €	11.675,56 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.823,57 €	2.029,90 €	3.853,47 €
24 Fomento del Empleo	D	1.821,76 €	235,60 €	2.057,36 €
31 Sanidad	D	0,00 €	371,07 €	371,07 €
32 Educación.	D	2.881,90 €	2.611,99 €	5.493,89 €
33 Cultura.	D	3.393,66 €	4.455,94 €	7.849,60 €
34 Deporte.	D	3.196,80 €	3.725,41 €	6.922,21 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	0,00 €	1.270,94 €	1.270,94 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	1.191,56 €	1.191,56 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	90,47 €	54,11 €	144,58 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
91 Órganos de gobierno	I	2.271,57 €	1.178,02 €	3.449,59 €
92 Servicios de carácter general	I	5.582,92 €	3.502,69 €	9.085,60 €
93 Administración financiera y tributaria	I	3.318,94 €	916,19 €	4.235,13 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**	**110.198,05 €**

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	67,98 €	11,20 €	85,86%	14,14%
15 Vivienda y urbanismo	14,43 €	11,08 €	56,55%	43,45%
16 Bienestar comunitario	3,31 €	149,84 €	2,16%	97,84%
17 Medio ambiente	7,13 €	50,11 €	12,45%	87,55%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
21 Pensiones.	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	0,00 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	8,94 €	9,95 €	47,32%	52,68%
24 Fomento del Empleo	8,93 €	1,15 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	0,00 €	1,82 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	14,13 €	12,80 €	52,46%	47,54%
33 Cultura.	16,64 €	21,84 €	43,23%	56,77%
34 Deporte.	15,67 €	18,26 €	46,18%	53,82%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	0,00 €	6,23 €	0,00%	100,00%
44 Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	0,00 €	5,84 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	0,44 €	0,27 €	0,00%	0,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
91 Órganos de gobierno	11,14 €	5,77 €	65,85%	34,15%
92 Servicios de carácter general	27,37 €	17,17 €	61,45%	38,55%
93 Administración financiera y tributaria	16,27 €	4,49 €	0,00%	0,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL	212,36 €	327,83 €	**39,31%**	**60,69%**

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.004
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.018
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.026
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	22
Reducción catastro (RM)	0,5

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	255,09 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	23.988.718,04 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	98.991,00	5%	94.041,45	32.914,51
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**94.041,45**	**32.914,51**

CALCULO CUOTA INTEGRA	**Suelo lucrativo**	**BI**	**Tipo impositivo**	**TOTAL**
1r Cuatrienio				50,00%
Suelo urbano (100%)	94.041,45	255,09 €	0,695%	166.721,59
Suelo urbanizable pendiente (100%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
2º Cuatrienio				50,00%
Suelo urbano (100%)	94.041,45	255,09 €	0,695%	166.721,59
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	0,00	255,09 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (40%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
			TOTAL	**333.443,18**

CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	333.443,18 €	
Tipo Impositivo (ti)	1,39%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	333.443,18 €	333.443,18 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO				
VALOR CATASTRAL (VC)				
VV (VV=VM*(1-b)-∑Ci)	**€/m2/t o €/und.**	**m2/s o und.**	**m2/t**	**Valor (€)**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	2.544,85	94.041,45	32.914,51	83.762.371,46
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	15.000,00	329	0,00	4.937.176
	VALOR DEL SUELO (€/m2/s)			**88.699.547,59**

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	**AO**	**Reducción**
Superficie residencial plurifamiliar	1	1
Superficie residencial unifamiliar	1,06	1
Superficie de uso residencial HPO	0,50	0,5
Superficie de uso turístico	1,06	1
Superficie de uso terciario (comercial)	1,22	1
Superficie de uso industrial	0,67	1
Superficie de equipamiento privado	1,56	1
Superficie de espacio libre privado	1,56	1
Aparcamientos	0,51	1

	BI=VC=RM*VV*AO	**BL=BI*R**	**CI=BL*ti**	**CL=CI-B**
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27 €	44.207.918,27 €	614.490,06 €	614.490,06 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.261.722,79 €	1.261.722,79 €	17.537,95 €	17.537,95 €
TOTAL INGRESOS	**45.469.641,06 €**	**45.469.641,06 €**	**632.028,01 €**	**632.028,01 €**

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION	
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	22
Reducción catastro	0,5
Superficie	94.041
BI	18.992.611,24 €
Tipo (ti)	1,39%
Cuota Liquida (CL)*	**263.997,30 €**
Fiscal Anual. CL - CL*	**368.030,71 €**

ICIO	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.018**
MODULO COAIB (€/m2)	**463**
COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO	
Residencial plurifamiliar	2,1
Residencial unifamiliar	3,2
Residencial HPO	1,68
Turístico	2,8
Terciario (comercial)	1,3
Industrial	1,3
Equipamiento privado	2,1
Espacio libre privado	0,15
Aparcamientos	1,3

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**m2t**	**m2t**	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	32.914,51	1.481,60	48.766.134,31	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	777,84	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.296,40	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	69,45	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	329	601,90	198.112,42	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**33.243,65**		**48.964.246,73**		**979.284,93**	**979.284,93**

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIVTNU (plusvalia)	
BI (VT*Iva*Na)	16.675,51
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	709.596,38
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	231,79

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	709.596,38 €
Iva	2,20%
Na	8
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**22.480,01 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	74.933,38 €
(*) 40% del valor estimado	
INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS				
IBI SUELO				
Tasa Actualizacion	1,02			
Vt (Repercusión) según zona	330			
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.004			
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.018			
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	6			
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.024			
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	20			
Reducción catastro (RM)	0,5			
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	245,18 €			
Reducciones BI	0,00 €			
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	23.057.206,88 €			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS				
SUELO URBANO EN UA	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	98.991,00	5,00%	94.041,45	32.914,51
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**94.041,45**	**32.914,51**
CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	320.495,18 €			
Tipo Impositivo (ti)	1,39%			
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	320.495,18 €	320.495,18 €		
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €		

IBI INMUEBLE EDIFICADO				
VALOR CATASTRAL (VC)				
VV (VV=VM*(1-b)-∑Ci)	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	2.544,85	94.041,45	32.914,51	83.762.371,46
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	15.000,00	329,15	0,00	4.937.176,13
	VALOR DEL SUELO (€/m2/s)			88.699.547,59

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar	1	1
Superficie residencial unifamiliar	1,06	1
Superficie de uso residencial HPO	0,50	0,5
Superficie de uso turístico	1,06	1
Superficie de uso terciario (comercial)	1,22	1
Superficie de uso industrial	0,67	1
Superficie de equipamiento privado	1,56	1
Superficie de espacio libre privado	1,56	1
Aparcamientos	0,51	1

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27 €	44.207.918,27 €	614.490,06 €	614.490,06 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.261.722,79 €	1.261.722,79 €	17.537,95 €	17.537,95 €
TOTAL INGRESOS	45.469.641,06 €	45.469.641,06 €	632.028,01 €	632.028,01 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION	
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	20
Reducción catastro	0,5
Superficie	94.041
BI	17.266.010,22 €
Tipo (ti)	1,39%
Cuota Liquida (CL)*	239.997,54 €
Fiscal Anual. CL - CL*	392.030,47 €

ICIO						
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)						
Tipo impositivo (ti)	2,00%					
CG+BI	1,15					
Bonificación por HPO	1,00%					
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.018**					
MODULO COAIB (€/m2)	**463**					
COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO						
Residencial plurifamiliar	2,1					
Residencial unifamiliar	3,2					
Residencial HPO	1,68					
Turístico	2,8					
Terciario (comercial)	1,3					
Industrial	1,3					
Equipamiento privado	2,1					
Espacio libre privado	0,15					
Aparcamientos	1,3					
	Techo	**Coste**	**PEM**	**Tipo imp.**	**Cuota**	**CL**
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**m2t**	**m2t**	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	32.914,51	1.481,60	48.766.134,31	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	777,84	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.296,40	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	69,45	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	329	601,90	198.112,42	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**33.243,65**		**48.964.246,73**		**979.284,93**	**979.284,93**
IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS						
IIVTNU (plusvalia)						
BI (VT*Iva*Na)	17.739,91					
Na (Número de años)	6					
VT (Valor del terreno)						
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	709.596,38					
Iva (Incremento del valor anual)						
Hasta 5 años	2,50%					
Hasta 10 años	2,20%					
Hasta 15 años	2,20%					
Hasta 20 años	2,30%					
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	246,58					

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	709.596,38 €
Iva	2,50%
Na	6
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**19.159,10 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	63.863,67 €
(*) 40% del valor estimado	
INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS				
IBI SUELO				
Tasa Actualizacion	1,02			
Vt (Repercusión) según zona	330			
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.004			
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.018			
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	4			
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.022			
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	18			
Reducción catastro (RM)	0,5			
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	235,66 €			
Reducciones BI	0,00 €			
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	22.161.867,43 €			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS				
SUELO URBANO EN UA	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	98.991,00	5,00%	94.041,45	32.914,51
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP**	**Suelo lucrativo**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**94.041,45**	**32.914,51**
CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	308.049,96 €			
Tipo Impositivo (ti)	1,39%			
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	308.049,96 €	308.049,96 €		
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €		

IBI INMUEBLE EDIFICADO				
VALOR CATASTRAL (VC)				
VV (VV=VM*(1-b)-∑Ci)	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	2.544,85	94.041,45	32.914,51	83.762.371,46
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	15.000,00	329,15	0,00	4.937.176,13
	VALOR DEL SUELO (€/m2/s)			88.699.547,59

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar	1	1
Superficie residencial unifamiliar	1,06	1
Superficie de uso residencial HPO	0,50	0,5
Superficie de uso turístico	1,06	1
Superficie de uso terciario (comercial)	1,22	1
Superficie de uso industrial	0,67	1
Superficie de equipamiento privado	1,56	1
Superficie de espacio libre privado	1,56	1
Aparcamientos	0,51	1

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27 €	44.207.918,27 €	614.490,06 €	614.490,06 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.261.722,79 €	1.261.722,79 €	17.537,95 €	17.537,95 €
TOTAL INGRESOS	45.469.641,06 €	45.469.641,06 €	632.028,01 €	632.028,01 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION	
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	18
Reducción catastro	0,5
Superficie	94.041
BI	15.539.409,20 €
Tipo (ti)	1,39%
Cuota Liquida (CL)*	215.997,79 €
Fiscal Anual. CL - CL*	416.030,22 €

ICIO	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.018**
MODULO COAIB (€/m2)	**463**
COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO	
Residencial plurifamiliar	2,1
Residencial unifamiliar	3,2
Residencial HPO	1,68
Turístico	2,8
Terciario (comercial)	1,3
Industrial	1,3
Equipamiento privado	2,1
Espacio libre privado	0,15
Aparcamientos	1,3

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**m2t**	**m2t**	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	32.914,51	1.481,60	48.766.134,31	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	777,84	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.296,40	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	601,90	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	972,30	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	69,45	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	329	601,90	198.112,42	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**33.243,65**		**48.964.246,73**		**979.284,93**	**979.284,93**

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIVTNU (plusvalia)	
BI (VT*Iva*Na)	17.739,91
Na (Número de años)	4
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	709.596,38
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	246,58

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	709.596,38 €
Iva	2,50%
Na	4
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**12.772,73 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	42.575,78 €
(*) 40% del valor estimado	
INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

INGRESOS	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,04
CAP.1.- Impuestos Directos	17.889.631,24 €	17.979.079,40 €	18.158.870,19 €	18.431.253,24 €	18.799.878,31 €	19.269.875,27 €	19.847.971,52 €	20.542.650,53 €	21.364.356,55 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	2.519.588,73 €	2.532.186,67 €	2.557.508,54 €	2.595.871,17 €	2.647.788,59 €	2.713.983,31 €	2.795.402,81 €	2.893.241,90 €	3.008.971,58 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.144.941,10 €	12.205.665,81 €	12.327.722,46 €	12.512.638,30 €	12.762.891,07 €	13.081.963,34 €	13.474.422,24 €	13.946.027,02 €	14.503.868,10 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.106.471,51 €	6.137.003,87 €	6.198.373,91 €	6.291.349,51 €	6.417.176,51 €	6.577.605,92 €	6.774.934,10 €	7.012.056,79 €	7.292.539,06 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	5.078.355,67 €	5.103.747,45 €	5.154.784,92 €	5.232.106,70 €	5.336.748,83 €	5.470.167,55 €	5.634.272,58 €	5.831.472,12 €	6.064.731,00 €
Total Operaciones Corrientes	**43.738.988,25 €**	**43.957.683,19 €**	**44.397.260,02 €**	**45.063.218,92 €**	**45.964.483,30 €**	**47.113.595,38 €**	**48.527.003,25 €**	**50.225.448,36 €**	**52.234.466,29 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**
Solares disponibles	100%	92,50%	85,00%	77,50%	70,00%	62,50%	55,00%	47,50%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	7,50%	15,00%	22,50%	30,00%	37,50%	45,00%	52,50%	60,00%
Edificación en marcha	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IBI solares	166.721,59 €	187.561,79 €	208.401,99 €	229.242,19 €	250.082,39 €	270.922,58 €	291.762,78 €	312.602,98 €	333.443,18 €
IBI edificación	0,00 €	47.402,10 €	94.804,20 €	142.206,30 €	189.608,40 €	237.010,50 €	284.412,60 €	331.814,71 €	379.216,81 €
IVTM	0,00 €	2.468,59 €	4.937,18 €	7.405,76 €	9.874,35 €	12.342,94 €	14.811,53 €	17.280,12 €	19.748,70 €
IIVTNU	13.488,01 €	8.992,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €	73.446,37 €
IAE	0,00 €	23.971,34 €	47.942,67 €	71.914,01 €	95.885,35 €	119.856,68 €	143.828,02 €	167.799,36 €	191.770,70 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	30.362,35 €	60.724,71 €	91.087,06 €	121.449,41 €	151.811,76 €	182.174,12 €	212.536,47 €	242.898,82 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	8.014,74 €	16.029,49 €	24.044,23 €	32.058,98 €	40.073,72 €	48.088,46 €	56.103,21 €	64.117,95 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	6.474,90 €	12.949,81 €	19.424,71 €	25.899,61 €	32.374,52 €	38.849,42 €	45.324,32 €	51.799,23 €
TOTAL	**253.655,97 €**	**388.694,19 €**	**519.236,41 €**	**658.770,63 €**	**798.304,86 €**	**937.839,08 €**	**1.077.373,31 €**	**1.216.907,53 €**	**1.356.441,76 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**
CAP.1.- Gastos de Personal	14.206,73 €	16.390,31 €	18.573,89 €	20.757,47 €	22.941,05 €	25.124,62 €	27.308,20 €	29.491,78 €	31.675,36 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	9.182,86 €	13.509,92 €	17.836,97 €	22.164,03 €	26.491,08 €	30.818,14 €	35.145,20 €	39.472,25 €	43.799,31 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	245,59 €	313,95 €	382,31 €	450,68 €	519,04 €	587,40 €	655,76 €	724,12 €	792,48 €
TOTAL	**23.635,18 €**	**30.214,18 €**	**36.793,18 €**	**43.372,17 €**	**49.951,17 €**	**56.530,16 €**	**63.109,16 €**	**69.688,16 €**	**76.267,15 €**

SALDO	**230.020,79 €**	**358.480,01 €**	**482.443,23 €**	**615.398,46 €**	**748.353,69 €**	**881.308,92 €**	**1.014.264,15 €**	**1.147.219,38 €**	**1.280.174,61 €**

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL								
INGRESOS-GASTOS FINANCIEROS								
GASTOS	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	13.867,33 €	2.283,93 €	16.151,26 €	67,98 €	11,20 €	85,86%	14,14%
15 Vivienda y urbanismo	I	2.942,84 €	2.260,91 €	5.203,74 €	14,43 €	11,08 €	56,55%	43,45%
16 Bienestar comunitario	D	675,32 €	30.567,16 €	31.242,48 €	3,31 €	149,84 €	2,16%	97,84%
17 Medio ambiente	I	1.454,04 €	10.221,51 €	11.675,56 €	7,13 €	50,11 €	12,45%	87,55%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.823,57 €	2.029,90 €	3.853,47 €	8,94 €	9,95 €	47,32%	52,68%
24 Fomento del Empleo	D	1.821,76 €	235,60 €	2.057,36 €	8,93 €	1,15 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	371,07 €	371,07 €	0,00 €	1,82 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	2.881,90 €	2.611,99 €	5.493,89 €	14,13 €	12,80 €	52,46%	47,54%
33 Cultura.	D	3.393,66 €	4.455,94 €	7.849,60 €	16,64 €	21,84 €	43,23%	56,77%
34 Deporte.	D	3.196,80 €	3.725,41 €	6.922,21 €	15,67 €	18,26 €	46,18%	53,82%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	0,00 €	1.270,94 €	1.270,94 €	0,00 €	6,23 €	0,00%	100,00%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	1.191,56 €	1.191,56 €	0,00 €	5,84 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	90,47 €	54,11 €	144,58 €	0,44 €	0,27 €	0,00%	0,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	2.271,57 €	1.178,02 €	3.449,59 €	11,14 €	5,77 €	65,85%	34,15%
92 Servicios de carácter general	I	5.582,92 €	3.502,69 €	9.085,60 €	27,37 €	17,17 €	61,45%	38,55%
93 Administración financiera y tributaria	I	3.318,94 €	916,19 €	4.235,13 €	16,27 €	4,49 €	0,00%	0,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**	**110.198,05 €**	**212,36 €**	**327,83 €**	**39,31%**	**60,69%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	14.206,73 €	9.182,86 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	29.114,38 €	57.694,08 €					
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
	Techo	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**45.469.641,06 €**		**979.284,93**	**979.284,93**

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	44.207.918,27	614.490,06	614.490,06
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	1.261.722,79	17.537,95	17.537,95
TOTAL INGRESOS	**45.469.641,06 €**	**45.469.641,06 €**	**632.028,01 €**	**632.028,01 €**

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

INGRESOS	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,064	1,128	1,192	1,255	1,319	1,383
CAP.1.- Impuestos Directos	17.889.631,24 €	19.032.182,355 €	21.463.226,448 €	25.575.580,635 €	32.109.288,968 €	42.362.855,246 €	58.596.301,376 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	2.519.588,73 €	2.680.506,46 €	3.022.896,49 €	3.602.083,46 €	4.522.295,71 €	5.966.415,47 €	8.252.745,88 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.144.941,10 €	12.920.598,00 €	14.570.989,06 €	17.362.790,56 €	21.798.404,79 €	28.759.362,05 €	39.779.949,59 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.106.471,51 €	6.496.471,49 €	7.326.287,45 €	8.730.004,12 €	10.960.229,18 €	14.460.195,69 €	20.001.342,69 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	5.078.355,67 €	5.402.693,32 €	6.092.797,35 €	7.260.177,32 €	9.114.910,62 €	12.025.605,41 €	16.633.817,40 €
Total Operaciones Corrientes	**43.738.988,25 €**	**46.532.451,63 €**	**52.476.196,79 €**	**62.530.636,09 €**	**78.505.129,26 €**	**103.574.433,87 €**	**143.264.156,93 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**
Solares disponibles	100%	90,03%	80,05%	70,08%	60,10%	50,13%	40,15%
Edificación realizada	0,00%	9,98%	19,95%	29,93%	39,90%	49,88%	59,85%
Edificación en marcha	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%
IBI solares	160.247,59 €	186.955,52 €	213.663,45 €	240.371,38 €	267.079,31 €	293.787,24 €	320.495,18 €
IBI edificación	0,00 €	63.044,79 €	126.089,59 €	189.134,38 €	252.179,18 €	315.223,97 €	378.268,76 €
IVTM	0,00 €	3.283,22 €	6.566,44 €	9.849,67 €	13.132,89 €	16.416,11 €	19.699,33 €
IIVTNU	11.466,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	97.683,67 €	97.683,67 €	97.683,67 €	97.683,67 €	97.683,67 €	97.683,67 €	97.683,67 €
IAE	0,00 €	31.881,88 €	63.763,76 €	95.645,63 €	127.527,51 €	159.409,39 €	191.291,27 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	53.842,57 €	53.842,57 €	53.842,57 €	53.842,57 €	53.842,57 €	53.842,57 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	14.212,81 €	14.212,81 €	14.212,81 €	14.212,81 €	14.212,81 €	14.212,81 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	11.482,16 €	11.482,16 €	11.482,16 €	11.482,16 €	11.482,16 €	11.482,16 €
TOTAL	**269.397,98 €**	**462.386,63 €**	**587.304,46 €**	**712.222,28 €**	**837.140,11 €**	**962.057,93 €**	**1.086.975,76 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**
CAP.1.- Gastos de Personal	14.206,73 €	17.110,89 €	20.015,05 €	22.919,21 €	25.823,37 €	28.727,53 €	31.631,69 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	9.182,86 €	14.937,84 €	20.692,83 €	26.447,81 €	32.202,80 €	37.957,78 €	43.712,77 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	326,64 €	447,56 €	568,49 €	689,41 €	810,34 €	931,26 €	1.052,19 €
TOTAL	**23.716,23 €**	**32.496,30 €**	**41.276,37 €**	**50.056,43 €**	**58.836,50 €**	**67.616,57 €**	**76.396,64 €**

SALDO	**245.681,75 €**	**429.890,34 €**	**546.028,09 €**	**662.165,85 €**	**778.303,61 €**	**894.441,36 €**	**1.010.579,12 €**

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL								
INGRESOS-GASTOS FINANCIEROS								
GASTOS	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	13.867,33 €	2.283,93 €	16.151,26 €	67,98 €	11,20 €	85,86%	14,14%
15 Vivienda y urbanismo	I	2.942,84 €	2.260,91 €	5.203,74 €	14,43 €	11,08 €	56,55%	43,45%
16 Bienestar comunitario	D	675,32 €	30.567,16 €	31.242,48 €	3,31 €	149,84 €	2,16%	97,84%
17 Medio ambiente	I	1.454,04 €	10.221,51 €	11.675,56 €	7,13 €	50,11 €	12,45%	87,55%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.823,57 €	2.029,90 €	3.853,47 €	8,94 €	9,95 €	47,32%	52,68%
24 Fomento del Empleo	D	1.821,76 €	235,60 €	2.057,36 €	8,93 €	1,15 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	371,07 €	371,07 €	0,00 €	1,82 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	2.881,90 €	2.611,99 €	5.493,89 €	14,13 €	12,80 €	52,46%	47,54%
33 Cultura.	D	3.393,66 €	4.455,94 €	7.849,60 €	16,64 €	21,84 €	43,23%	56,77%
34 Deporte.	D	3.196,80 €	3.725,41 €	6.922,21 €	15,67 €	18,26 €	46,18%	53,82%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	0,00 €	1.270,94 €	1.270,94 €	0,00 €	6,23 €	0,00%	100,00%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	1.191,56 €	1.191,56 €	0,00 €	5,84 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	90,47 €	54,11 €	144,58 €	0,44 €	0,27 €	0,00%	0,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	2.271,57 €	1.178,02 €	3.449,59 €	11,14 €	5,77 €	65,85%	34,15%
92 Servicios de carácter general	I	5.582,92 €	3.502,69 €	9.085,60 €	27,37 €	17,17 €	61,45%	38,55%
93 Administración financiera y tributaria	I	3.318,94 €	916,19 €	4.235,13 €	16,27 €	4,49 €	0,00%	0,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**	**110.198,05 €**	**212,36 €**	**327,83 €**	**39,31%**	**60,69%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	14.206,73 €	9.182,86 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	29.114,38 €	57.694,08 €					
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
	Techo	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**45.469.641,06 €**		**979.284,93**	**979.284,93**

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	44.207.918,27	614.490,06	614.490,06
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	1.261.722,79	17.537,95	17.537,95
TOTAL INGRESOS	**45.469.641,06 €**	**45.469.641,06 €**	**632.028,01 €**	**632.028,01 €**

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

INGRESOS	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,140	1,280	1,420	1,560
CAP.1.- Impuestos Directos	17.889.631,24 €	20.394.179,614 €	26.104.549,905 €	37.068.460,866 €	57.826.798,950 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	2.519.588,73 €	2.872.331,15 €	3.676.583,87 €	5.220.749,10 €	8.144.368,60 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.144.941,10 €	13.845.232,85 €	17.721.898,05 €	25.165.095,24 €	39.257.548,57 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.106.471,51 €	6.961.377,52 €	8.910.563,23 €	12.652.999,78 €	19.738.679,66 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	5.078.355,67 €	5.789.325,46 €	7.410.336,59 €	10.522.677,96 €	16.415.377,62 €
Total Operaciones Corrientes	**43.738.988,25 €**	**49.862.446,61 €**	**63.823.931,65 €**	**90.629.982,95 €**	**141.382.773,40 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**
Solares disponibles	100%	85,00%	70,00%	55,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	60,00%
Edificación en marcha	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
IBI solares	154.024,98 €	192.531,22 €	231.037,47 €	269.543,71 €	308.049,96 €
IBI edificación	0,00 €	94.804,20 €	189.608,40 €	284.412,60 €	379.216,81 €
IVTM	0,00 €	4.937,18 €	9.874,35 €	14.811,53 €	19.748,70 €
IIVTNU	7.663,64 €	5.109,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	146.892,74 €	146.892,74 €	146.892,74 €	146.892,74 €	146.892,74 €
IAE	0,00 €	47.942,67 €	95.885,35 €	143.828,02 €	191.770,70 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	91.087,06 €	91.087,06 €	91.087,06 €	91.087,06 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	24.044,23 €	24.044,23 €	24.044,23 €	24.044,23 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	19.424,71 €	19.424,71 €	19.424,71 €	19.424,71 €
TOTAL	**308.581,36 €**	**626.773,11 €**	**807.854,31 €**	**994.044,61 €**	**1.180.234,90 €**

	2.018	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**
CAP.1.- Gastos de Personal	14.206,73 €	18.573,89 €	22.941,05 €	27.308,20 €	31.675,36 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	9.182,86 €	17.836,97 €	26.491,08 €	35.145,20 €	43.799,31 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	326,64 €	508,48 €	690,32 €	872,16 €	1.054,00 €
TOTAL	**23.716,23 €**	**36.919,34 €**	**50.122,45 €**	**63.325,56 €**	**76.528,67 €**

SALDO	**284.865,13 €**	**589.853,77 €**	**757.731,86 €**	**930.719,05 €**	**1.103.706,23 €**

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL								
INGRESOS-GASTOS FINANCIEROS								
GASTOS	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	13.867,33 €	2.283,93 €	16.151,26 €	67,98 €	11,20 €	85,86%	14,14%
15 Vivienda y urbanismo	I	2.942,84 €	2.260,91 €	5.203,74 €	14,43 €	11,08 €	56,55%	43,45%
16 Bienestar comunitario	D	675,32 €	30.567,16 €	31.242,48 €	3,31 €	149,84 €	2,16%	97,84%
17 Medio ambiente	I	1.454,04 €	10.221,51 €	11.675,56 €	7,13 €	50,11 €	12,45%	87,55%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.823,57 €	2.029,90 €	3.853,47 €	8,94 €	9,95 €	47,32%	52,68%
24 Fomento del Empleo	D	1.821,76 €	235,60 €	2.057,36 €	8,93 €	1,15 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	371,07 €	371,07 €	0,00 €	1,82 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	2.881,90 €	2.611,99 €	5.493,89 €	14,13 €	12,80 €	52,46%	47,54%
33 Cultura.	D	3.393,66 €	4.455,94 €	7.849,60 €	16,64 €	21,84 €	43,23%	56,77%
34 Deporte.	D	3.196,80 €	3.725,41 €	6.922,21 €	15,67 €	18,26 €	46,18%	53,82%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	0,00 €	1.270,94 €	1.270,94 €	0,00 €	6,23 €	0,00%	100,00%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	1.191,56 €	1.191,56 €	0,00 €	5,84 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	90,47 €	54,11 €	144,58 €	0,44 €	0,27 €	0,00%	0,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	2.271,57 €	1.178,02 €	3.449,59 €	11,14 €	5,77 €	65,85%	34,15%
92 Servicios de carácter general	I	5.582,92 €	3.502,69 €	9.085,60 €	27,37 €	17,17 €	61,45%	38,55%
93 Administración financiera y tributaria	I	3.318,94 €	916,19 €	4.235,13 €	16,27 €	4,49 €	0,00%	0,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**	**110.198,05 €**	**212,36 €**	**327,83 €**	**39,31%**	**60,69%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	14.206,73 €	9.182,86 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	29.114,38 €	57.694,08 €					
TOTAL		**43.321,11 €**	**66.876,94 €**					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	319.617,83 €
IVTM (Impuesto vehículos)	32.914,51 €
Tasas y otros ingresos	12.144.941,10 €
Transferencias corrientes	6.106.471,51 €
Ingresos patrimoniales	5.078.355,67 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
	Techo	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	2,00%	975.322,69	975.322,69
Superficie de uso residencial HPO	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	2,00%	3.962,25	3.962,25
TOTAL	**45.469.641,06 €**		**979.284,93**	**979.284,93**

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	44.207.918,27	44.207.918,27	614.490,06	614.490,06
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos	1.261.722,79	1.261.722,79	17.537,95	17.537,95
TOTAL INGRESOS	**45.469.641,06 €**	**45.469.641,06 €**	**632.028,01 €**	**632.028,01 €**

RESUMEN (*)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2.018**	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**2021**	**2021**	**2022**	**2022**
TOTAL INGRESOS (€)	253.655,97	44.520.427,68	388.694,19	44.743.029,82	519.236,41	45.190.460,12	658.770,63	45.868.317,02	798.304,86	46.785.683,36
TOTAL GASTOS (€)	23.635,18	26.812.698,78	30.214,18	26.812.698,78	36.793,18	26.926.078,19	43.372,17	27.039.937,04	49.951,17	27.382.957,95
DIFERENCIAS (€)	230.020,79	17.707.728,90	358.480,01	17.930.331,04	482.443,23	18.264.381,92	615.398,46	18.828.379,98	748.353,69	19.402.725,41
AHORRO NETO (€)		21.718.617,42		21.718.617,42		21.920.166,19		22.327.004,47		22.948.588,28
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		44.520.427,68		44.743.029,82		45.190.460,12		45.868.317,02		46.785.683,36
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		25.855.640,60		25.855.640,60		25.964.973,02		26.184.562,51		26.516.732,39
DIFERENCIA (€)		18.664.787,08		18.887.389,22		19.225.487,09		19.683.754,51		20.268.950,97
AJUSTES (€)		-5.965.593,26		-5.965.593,26		-5.981.956,03		-6.014.771,33		-6.064.264,31
ESTABILIDAD (€)		12.699.193,82		12.921.795,96		13.243.531,06		13.668.983,18		14.204.686,66
AHORRO										
INGRESOS CORRIENTES (€)		43.738.988,25		43.957.683,19		44.397.260,02		45.063.218,92		45.964.483,30
GASTOS CORRIENTES (€)		20.960.148,33		20.960.148,33		21.048.779,81		21.226.792,35		21.496.069,38
DIFERENCIA (€)		22.778.839,92		22.997.534,86		23.348.480,21		23.836.426,57		24.468.413,93
AJUSTES (€)		15.066,16		15.066,16		15.107,48		15.190,36		15.315,35
AHORRO (€) (**)		**22.763.773,76**		**22.982.468,70**		**23.333.372,72**		**23.821.236,21**		**24.453.098,57**
% de ahorro		**52,04%**		**52,28%**		**52,56%**		**52,86%**		**53,20%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**13,28%**		**13,28%**		**13,36%**		**13,51%**		**13,75%**

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2023**	**2023**	**2024**	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**
TOTAL INGRESOS (€)	937.839,08	47.955.325,44	1.077.373,31	49.393.985,21	1.216.907,53	51.122.774,69	1.356.441,76	53.167.685,68
TOTAL GASTOS (€)	56.530,16	27.846.121,13	63.109,16	28.434.867,69	69.688,16	29.156.300,90	76.267,15	30.019.327,41
DIFERENCIAS (€)	881.308,92	20.109.204,32	1.014.264,15	20.959.117,52	1.147.219,38	21.966.473,79	1.280.174,61	23.148.358,27
AHORRO NETO (€)		23.800.439,88		24.904.780,29		26.291.478,45		27.999.372,89
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA								
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		47.955.325,44		49.393.985,21		51.122.774,69		53.167.685,68
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		26.965.243,98		27.535.366,28		28.233.977,86		29.069.703,60
DIFERENCIA (€)		20.990.081,47		21.858.618,93		22.888.796,83		24.097.982,08
AJUSTES (€)		-6.114.164,54		-6.181.245,66		-6.266.017,03		-6.369.137,77
ESTABILIDAD (€)		14.875.916,93		15.677.373,27		16.622.779,80		17.728.844,31
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES (€)		47.113.595,38		48.527.003,25		50.225.448,36		52.234.466,29
GASTOS CORRIENTES (€)		21.859.660,03		22.321.835,70		22.888.172,56		23.565.662,47
DIFERENCIA (€)		25.253.935,35		26.205.167,54		27.337.275,80		28.668.803,82
AJUSTES (€)		15.483,39		15.695,73		15.954,04		16.260,35
AHORRO (€) (**)		**25.238.451,96**		**26.189.471,81**		**27.321.321,76**		**28.652.543,47**
% de ahorro		**53,57%**		**53,97%**		**54,40%**		**54,85%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**14,07%**		**14,49%**		**15,00%**		**15,61%**

(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)
(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2018**	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**2021**	**2021**	**2022**	**2022**
TOTAL INGRESOS (€)	269.397,98	44.520.427,68	462.386,63	47.363.798,99	587.304,46	53.413.734,92	712.222,28	63.647.806,53	837.140,11	79.907.699,50
TOTAL GASTOS (€)	23.716,23	26.812.698,78	32.496,30	26.812.698,78	41.276,37	28.793.449,36	50.056,43	32.622.185,73	58.836,50	38.502.386,39
DIFERENCIAS (€)	245.681,75	17.707.728,90	429.890,34	20.551.100,21	546.028,09	24.620.285,55	662.165,85	31.025.620,80	778.303,61	41.405.313,12
AHORRO NETO (€)		21.718.617,42		21.718.617,42		23.527.329,98		27.054.143,75		32.551.590,08
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		44.520.427,68		47.363.798,99		53.413.734,92		63.647.806,53		79.907.699,50
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		25.855.640,60		25.855.640,60		27.765.689,85		31.457.762,49		37.128.074,01
DIFERENCIA (€)		18.664.787,08		21.508.158,39		25.648.045,07		32.190.044,04		42.779.625,50
AJUSTES (€)		-5.965.593,26		-5.965.593,26		-6.389.789,89		-7.207.638,02		-8.458.174,51
ESTABILIDAD (€)		12.699.193,82		15.542.565,13		19.258.255,17		24.982.406,02		34.321.450,98
AHORRO										
INGRESOS CORRIENTES (€)		43.738.988,25		46.532.451,63		52.476.196,79		62.530.636,09		74.511.505,97
GASTOS CORRIENTES (€)		20.960.148,33		20.960.148,33		22.508.549,94		25.501.567,65		28.892.574,35
DIFERENCIA (€)		22.778.839,92		25.572.303,30		29.967.646,84		37.029.068,44		45.618.931,62
AJUSTES (€)		15.066,16		15.066,16		16.137,47		18.202,96		21.361,20
AHORRO (€) (**)		**22.763.773,76**		**25.557.237,14**		**29.951.509,37**		**37.010.865,49**		**45.597.570,43**
% de ahorro		**52,04%**		**54,92%**		**57,08%**		**59,19%**		**61,20%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**13,28%**		**13,28%**		**14,30%**		**16,28%**		**19,34%**

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2023**	**2023**	**2024**	**2024**
TOTAL INGRESOS (€)	962.057,93	105.424.891,55	1.086.975,76	145.823.709,99
TOTAL GASTOS (€)	67.616,57	46.898.789,18	76.396,64	64.221.701,15
DIFERENCIAS (€)	894.441,36	58.526.102,36	1.010.579,12	81.602.008,84
AHORRO NETO (€)		40.554.094,82		57.440.690,13
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA				
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		105.424.891,55		145.823.709,99
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		45.224.773,82		61.929.358,07
DIFERENCIA (€)		60.200.117,73		83.894.351,92
AJUSTES (€)		-10.233.616,85		-13.872.036,05
ESTABILIDAD (€)		49.966.500,88		70.022.315,86
AHORRO				
INGRESOS CORRIENTES (€)		98.305.513,54		135.976.186,33
GASTOS CORRIENTES (€)		35.193.318,66		48.192.604,39
DIFERENCIA (€)		63.112.194,88		87.783.581,94
AJUSTES (€)		25.845,09		35.033,95
AHORRO (€) (**)		**63.086.349,79**		**87.748.547,99**
% de ahorro		**64,17%**		**64,53%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**23,73%**		**32,85%**

(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2018**	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**2021**	**2021**	**2022**	**2022**
TOTAL INGRESOS (€)	308.581,36	44.520.427,68	626.773,11	50.753.287,56	807.854,31	64.964.208,07	994.044,61	92.249.175,46	1.180.234,90	143.908.713,72
TOTAL GASTOS (€)	284.865,13	26.812.698,78	589.853,77	30.970.454,60	757.731,86	38.974.596,54	930.719,05	51.733.435,94	1.103.706,23	75.799.830,34
DIFERENCIAS (€)	23.716,23	17.707.728,90	36.919,34	19.782.832,95	50.122,45	25.989.611,53	63.325,56	40.515.739,52	76.528,67	68.108.883,38
AHORRO NETO (€)		21.718.617,42		25.450.744,64		32.739.837,90		44.616.978,03		67.617.922,54
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		44.520.427,68		50.753.287,56		64.964.208,07		92.249.175,46		143.908.713,72
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		25.855.640,60		29.864.988,60		37.583.428,99		49.886.851,66		73.094.215,06
DIFERENCIA (€)		18.664.787,08		20.888.298,95		27.380.779,08		42.362.323,80		70.814.498,66
AJUSTES (€)		-5.965.593,26		-6.861.227,66		-8.578.059,29		-11.296.859,30		-16.384.964,73
ESTABILIDAD (€)		12.699.193,82		14.027.071,29		18.802.719,79		31.065.464,50		54.429.533,93
AHORRO										
INGRESOS CORRIENTES (€)		43.738.988,25		49.862.446,61		63.823.931,65		90.629.982,95		141.382.773,40
GASTOS CORRIENTES (€)		20.960.148,33		24.210.368,66		30.467.403,94		40.441.303,57		59.254.597,99
DIFERENCIA (€)		22.778.839,92		25.652.077,94		33.356.527,71		50.188.679,38		82.128.175,41
AJUSTES (€)		15.066,16		17.328,09		21.663,97		28.530,32		41.380,38
AHORRO (€) (**)		**22.763.773,76**		**25.634.749,85**		**33.334.863,74**		**50.160.149,06**		**82.086.795,03**
% de ahorro		**52,04%**		**51,41%**		**52,23%**		**55,35%**		**58,06%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**13,28%**		**15,41%**		**19,53%**		**26,15%**		**38,74%**

(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

ANEXO II

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE La EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, establece la obligación de justificar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística que defina el planeamiento e incluye entre los documentos del planeamiento el Informe de sostenibilidad económica.

Además, el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece lossiguientes criterios y contenido de los estudios de viabilidad económica:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

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

Finalmente, a los efectos del cálculo económico de las valoraciones de suelo, será también normativa de aplicación:

- *El Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).*
- *La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre*

normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) y sus modificaciones: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) y ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).

02.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1.- Objeto.

El objeto de este documento de análisis es la justificación de la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística derivadas de la ejecución del planeamiento, es decir de las unidades de actuación y sectores urbanizables previstos.

Con ello se pretende dar cumplimiento a la legislación vigente que ha previsto que la ejecución del planeamiento, mediante gestión urbanística, supone generar incentivos económicos suficientes para que, ya sea por iniciativa privada o pública, se lleve a cabo su finalidad edificatoria.

2.2.- Contenido.

a).- Estudio del valor de mercado del suelo según la situación de las actuaciones de transformación urbanística.

b).- Cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística (gastos de urbanización o dotación, acondicionamiento de espacios libres públicos, gastos financieros, beneficio empresarial, honorarios profesionales, etc.).

c).- Valor teórico del suelo lucrativo una vez ejecutada la actuación urbanística (valor de venta de las parcelas ya urbanizadas en función de los valores de repercusión según los usos lucrativos establecidos por el planeamiento).

d).- Conclusiones y resumen.

2.3.- Fecha a la que deben referirse las valoraciones.

La fecha a la que deben referirse las valoraciones es la correspondiente a la redacción de la documentación del planeamiento. En este caso:

- Noviembre de 2017.

2.4.- Tipos de actuaciones de transformación urbanística y legislación aplicable.

El planeamiento ha definido los siguientes tipos de actuaciones de transformación urbanística a efectos de este documento de análisis de su viabilidad económica:

a).- En suelo urbano:

- Las de reforma integral de la urbanización, entendiendo por tales las que implican la reurbanizació general de un ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de los servicios urbanísticos.
- Las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización.

A estas actuaciones les será aplicable el artículo 27 (Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas) del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que determina lo siguiente:

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

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

Por lo tanto, se deberán aplicar las reglas establecidas en el referido artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) que señala lo siguiente:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \,.\, VRSi$$

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m2 edificable del uso considerado.
Vv = valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m2 edificable.
K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o

aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:
a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
Vc = valor de la construcción en euros por m2 edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

Las primas de riesgo a que se refiere este artículo se determinan en el anexo IV del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencial)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12
En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.	

b).- En suelo urbanizable: las de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasan de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado. Estas son de dos tipos:

- Suelo urbanizable no directamente ordenado (SUB).
- Suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO).

Al suelo urbanizable no ordenado (SUB) y al suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO) les serán aplicables la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que determina que el método de cálculo es el residual dinámico.

2.5.- Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

A los efectos de su valoración, el ámbito espacial homogéneo a que se refiere el artículo 21 del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es la propia unidad de actuación. Siendo la fórmula aplicable a las mismas, al ser parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tienen pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, la siguiente:

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

Siendo:

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.
VS = valor del suelo urbanizado no edificado.
G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.
TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = prima de riesgo en tanto por uno.

En este estudio, se adopta la siguiente TLR publicada por el Banco de España que determina el rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años: 1,523

2.6.- Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

El cálculo de su valor residual, de acuerdo con la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, será por el

procedimiento dinámico mediante:

- La estimación de los flujos de caja.
- El tipo de actualización.
- La aplicación de la fórmula que será según el artículo 39, es decir:

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

Siendo:

-A: inversión inicial del proyecto.
FCn: flujos de caja de cada período n.
t: horizonte temporal del proyecto.
n: número del período.
i: tasa de descuento.

A los efectos de la aplicación de este método se procederá en primer lugar a realizar un estudio de mercado y de los plazos de ejecución de la urbanización según un escenario: regresivo.

Su objeto es el cálculo del valor actualizado neto (VAN) del proyecto de inversión. Para ello se parte de equiparar distintas cantidades de dinero en distintos momentos del tiempo, teniendo en cuenta el interés que puede obtenerse sobre el mismo. El horizonte temporal considerado es en un escenario regresivo: 8 años.

2.7.- Conclusiones.

De acuerdo con el estudio de mercado que se adjunta y el análisis de las actuaciones de gestión urbanística que el planeamiento ha fijado, se concluye que la mismo es viable económicamente.

Sant Josep de sa Talaia, mayo de 2018

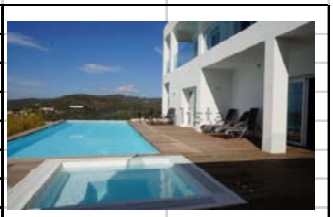
José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

ANEXO III

ESTUDIO DE MERCADO

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

MUESTRA 1	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista.com		
SITUACIÓN	Cala Vadella		Nº dormitorios	6		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.014	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		4	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
450	**3.500.000**	7.000,00	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

MUESTRA 2	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista.com		
SITUACIÓN	Cala Vadella		Nº dormitorios	8		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.014	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		4	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
800	**5.250.000**	5.906,25	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

MUESTRA 3	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Caló d'en Real		Nº dormitorios	6		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	6		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.017	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		1	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	SI		
350	**2.350.000**	6.714,29	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

MUESTRA 4	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	C. Calo d'en Real, 45		Nº dormitorios	3		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	3		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.001	Aparcamiento	No		
Años desde ultima reforma		17	Trastero	No		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
147	**1.150.000**	7.784,06	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	1,05	1,00

MUESTRA 5	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Cala Conta		Nº dormitorios	6		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.017	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		1	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
662	**3.300.000**	4.735,65	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

MUESTRA 6	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Kuhn & Partner		
SITUACIÓN	Caló d'en Real		Nº dormitorios	3		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		
Estado de conservación		Normal	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.005	Aparcamiento	No		
Años desde ultima reforma		13	Trastero	No		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
220	**1.795.000**	8.995,40	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05

MUESTRA 7	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Cala Vadella		Nº dormitorios	7		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	7		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.014	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		4	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
600	**4.750.000**	6.768,75	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00

MUESTRA 8	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Cala Vadella		Nº dormitorios	5		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	5		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.010	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		8	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
450	**3.650.000**	7.665,00	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00

MUESTRA 9	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Cala Conta		Nº dormitorios	5		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	5		
Estado de conservación		Bueno	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.016	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		2	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
441	**3.300.000**	7.108,84	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

MUESTRA 10	FECHA MUESTRA	24/05/2018	FUENTE	Idealista		
SITUACIÓN	Cala Bassa		Nº dormitorios	6		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	5		
Estado de conservación		Normal	Ascensor	No		
Fecha construcción o reforma		2.010	Aparcamiento	Si		
Años desde ultima reforma		8	Trastero	Si		
Superficie	Valor venta	Valor homog.	Piscina	Si		
342	**2.690.000**	7.845,83	Jardín o terraza	Si		
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad
0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Valor (VU) €/m2	Edificabilidad m2	Valor venta €	Uso edificación
MUESTRA 1	7.777,78	450	3.500.000	chalet
MUESTRA 2	6.562,50	800	5.250.000	chalet
MUESTRA 3	6.714,29	350	2.350.000	chalet
MUESTRA 4	7.823,13	147	1.150.000	chalet
MUESTRA 5	4.984,89	662	3.300.000	chalet
MUESTRA 6	8.159,09	220	1.795.000	chalet
MUESTRA 7	7.916,67	600	4.750.000	chalet
MUESTRA 8	8.111,11	450	3.650.000	chalet
MUESTRA 9	7.482,99	441	3.300.000	chalet
MUESTRA 10	7.865,50	342	2.690.000	chalet

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Antigüedad	Calidad	Gravámenes	VUH
MUESTRA 1	7.777,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.000,00
MUESTRA 3	6.714,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.714,29
MUESTRA 4	7.823,13	1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	7.784,06
MUESTRA 7	7.916,67	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	6.768,75
MUESTRA 9	7.482,99	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.108,84
MUESTRA 10	7.865,50	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	7.845,83
								VALOR MEDIO DE MERCADO		**7.203,63**

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		463,00
Coeficiente corrector según tipologia y uso	3,20	
Coeficiente de calidad (Q)	1,30	
PEM (€/m2)		**1.926,08**
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13,00%	250,39
Gastos generales	6,00%	115,56
PEC (€/m2)		**365,96**
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	8,30%	159,86
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,58%	11,19
Dirección Técnica de la obra	2,49%	47,96
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,04%	0,80
Proyecto y dirección actividad	0,33%	6,39
SUBTOTAL		**226,21**
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,20%	4,58
Registro de la Propiedad	0,20%	4,58
SUBTOTAL		**9,17**
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	0,20%	3,85
ICIO	2,80%	53,93
Ocupación vía pública	0,10%	1,93
Tasa gestión residuos	0,10%	1,93
SUBTOTAL		**61,63**
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografia y estudio geotécnico	0,10%	1,93
OCT	0,50%	9,63
SUBTOTAL		**11,56**
TOTAL Vc		**2.600,60**

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	7.203,63
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	2.600,60
VRS=(Vv / K) - Vc	**2.544,85**

ANEXO IV

DATOS DEL ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

AA 4.(6.7.8)	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	37.543,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	19.034,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	56.577,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	98.991,00	34.646,85	95%	32.914,51
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0%	0,00
Total usos lucrativos	98.991,00			
ÁMBITO DEL SECTOR	155.568,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad m2/t	VRS €/m2	TOTAL (€) VS=Ei.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	32.914,51	3.995,55	131.511.633,93 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	32.914,51		**131.511.633,93 €**

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €
Superficies de viario y/o aparcamientos	37.543,00	162,05 €	6.083.843,15 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	19.034,00	40,51 €	771.114,93 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	16,21 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	56.577,00		6.854.958,08 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	68.549,58 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			6.923.507,66 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	1.315.466,45 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			**8.238.974,11 €**

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	83.762.371,46 €							8.376.237,15 €	16.752.474,29 €	25.128.711,44 €	33.504.948,59 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			6.923.507,66 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			8.238.974,11 €				823.897,41 €	1.235.846,12 €	2.059.743,53 €	2.471.692,23 €	1.647.794,82 €
INDEMNIZACIONES			16.447.597,86 €	8.223.798,93 €	8.223.798,93 €						
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	13.847,02 €	13.847,02 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	20.770,52 €	10.385,26 €	10.385,26 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	138.470,15 €			27.694,03 €	41.541,05 €	13.847,02 €	20.770,52 €	20.770,52 €	13.847,02 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	20.770,52 €			4.154,10 €	6.231,16 €	2.077,05 €	3.115,58 €	3.115,58 €	2.077,05 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	6.923,51 €		2.077,05 €	4.846,46 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	17.308,77 €		4.327,19 €	4.327,19 €			3.461,75 €	3.461,75 €	1.730,88 €
OCT y control calidad		0,08%	5.538,81 €			2.769,40 €			1.107,76 €	1.107,76 €	553,88 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	167.524,74 €		167.524,74 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	167.524,74 €		167.524,74 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	6.923,51 €				6.923,51 €				
Ocupación vía pública		0,10%	6.923,51 €				6.923,51 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	164.779,48 €	16.477,95 €	16.477,95 €	16.477,95 €	24.716,92 €	24.716,92 €	24.716,92 €	24.716,92 €	16.477,95 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	123.584,61 €				12.358,46 €	18.537,69 €	30.896,15 €	37.075,38 €	24.716,92 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	837.623,71 €				83.762,37 €	167.524,74 €	251.287,11 €	293.168,30 €	41.881,19 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			1.698.513,61 €	40.710,23 €	368.316,94 €	60.269,13 €	182.456,97 €	226.703,42 €	335.355,81 €	383.416,22 €	101.284,88 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	**83.762.371,46 €**		**26.385.085,57 €**	8.264.509,15 €	8.592.115,87 €	60.269,13 €	1.006.354,38 €	1.462.549,54 €	2.395.099,33 €	2.855.108,46 €	1.749.079,70 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN	
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523
PRIMA DE RIESGO (PR)	
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12
TLR+PR	13,52
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,135

VALOR ACTUAL NETO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.376.237,15 €	16.752.474,29 €	25.128.711,44 €	33.504.948,59 €
GASTOS	8.264.509,15 €	8.592.115,87 €	60.269,13 €	1.006.354,38 €	1.462.549,54 €	2.395.099,33 €	2.855.108,46 €	1.749.079,70 €
CASH-FLOW	-8.264.509,15 €	-8.592.115,87 €	-60.269,13 €	-1.006.354,38 €	6.913.687,61 €	14.357.374,96 €	22.273.602,98 €	31.755.868,88 €
Coeficiente actualización: C / (1+i)n	$1/(1+i)^1$	$1/(1+i)^2$	$1/(1+i)^3$	$1/(1+i)^4$	$1/(1+i)^5$	$1/(1+i)^6$	$1/(1+i)^7$	$1/(1+i)^8$
Cálculo del coeficiente C	0,8981	0,8065	0,7243	0,6504	0,5841	0,5246	0,4711	0,4231
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-7.421.947,42 €	-6.929.497,48 €	-43.651,32 €	-654.567,10 €	4.038.441,47 €	7.531.472,44 €	10.492.914,43 €	13.434.777,09 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	20.447.942,11 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	**131,44 €**							