



EXCM. AJUNTAMENT DE POLLENÇA

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POLLENÇA  
MODIFICACIÓN RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DEL  
SECTOR URBANIZABLE UP4B COMO SUELO URBANIZABLE  
DIRECTAMENTE ORDENADO (SUDO-UP4B)**

**INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### **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**

#### **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**

## 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: 16.189 habitantes (2018) y 16.283 habitantes (2019).
- Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2006
- Actuaciones de urbanización y/o renovación previstas: según apartado 2.2.2
- Estimación de la fecha de finalización de las actuaciones de urbanización y/o de renovación previstas: según apartado 2.7

### 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.

Las actuaciones urbanísticas derivadas del planeamiento pueden 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:

Ninguna.

b).- En suelo urbanizable:

b.1).- Directamente ordenado:

Clasificar un sector urbanizable de tipo industrial denominado UP4B

b.2).- No directamente ordenado:

Ninguna.

#### 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.

En este caso, se trata de un sector mixto de suelo secundario (comercial e industrial), según el siguiente reparto de superficies y aprovechamiento:

SUELO LUCRATIVO		Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Techo máximo (m2/t)	Porcentajes (%) (1)
Calificación	Zona				
Industrial A	ID-A	30.103,00	0,90	27.092,70	60,45%
<b>TOTAL</b>		<b>30.103,00</b>		<b>27.092,70</b>	<b>60,45%</b>

(1). No incluido el SSGG adscrito.

SUELO NO LUCRATIVO		Superficie	Edificabilidad	Techo máximo	Porcentajes
Calificación	Zona	de suelo (m2)	(m2/m2)	(m2/t)	(%) (1)
Equipamiento	EQ	2.492,00	0,50	1.246,00	5,00%
Espacio libre público	ELP	4.982,00	0,00	0,00	10,00%
Infraestructuras	I	108,00	0,90	97,20	0,22%
Viario y aparcamientos	V/AP	10.558,00	0,00	0,00	21,20%
Aparcamientos externos	AP	1.559,00	0,00	0,00	3,13%
<b>TOTAL</b>		<b>19.699,00</b>		<b>1.343,20</b>	<b>39,55%</b>
SSGG viario y aparcamientos		<b>3.742,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

(1). No incluido el SSGG adscrito.

## 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.

Capítulo 1. 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.

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.

- e).- Finalmente, en el informe de sostenibilidad económica del planeamiento no se han tenido en cuenta las futuras inversiones previstas en la construcción de los equipamientos públicos en los terrenos de cesión.

En caso de que éstos se construyeran a cargo del ayuntamiento, los costes por dicha inversión serían los siguientes:

EQUIPAMIENTO (EQ)	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	€/m2	%	€/m2
MÓDULO COAIB	470,92 €		
COEFICIENTE SEGÚN TIPOLOGÍA Y USO	2		
COEFICIENTE SEGÚN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			941,84 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	9,42 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	180,74 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.132,00 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,30%	78,17 €
Dirección técnica de la obra		2,49%	23,45 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,58%	5,46 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,38 €
Proyecto y dirección actividad		0,33%	3,11 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,94 €
OCT y control calidad		0,08%	0,75 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,20%	2,26 €
Registro de la Propiedad		0,20%	2,26 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Licencia actividad		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,94 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,94 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		2,00%	22,64 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		1,50%	16,98 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		1,00%	11,32 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>1.301,62 €</b>
Superficie de suelo	2.492,00		
Aprovechamiento	0,40	996,80	
<b>COSTE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>1.297.451,21 €</b>

## 2.8.- Conclusión.

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

Palma de Mallorca, julio de 2021

José Mª Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
ARQUITECTOS

## ANEXO I

### DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### ANEXO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	<b>2.018</b>
POBLACIÓN (2018)	<b>16.189</b>
POBLACIÓN (2011)	16.114
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	6.511
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	4.251
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	<b>10.521</b>

	GASTOS	%	€/habitante
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>21.725.080,24 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>813,38 €</b>

#### OPERACIONES CORRIENTES

CAP.1.- Gastos de Personal	7.060.359,87 €	32,50%	264,34 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	7.428.021,71 €	34,19%	278,10 €
CAP.3.- Gastos Financieros	9.863,10 €	0,05%	0,37 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.722.077,13 €	21,74%	176,79 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>19.220.321,81 €</b>	<b>88,47%</b>	<b>719,60 €</b>

#### OPERACIONES DE CAPITAL

CAP.6.- Inversiones Reales	2.455.882,90 €	11,30%	91,95 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	48.875,53 €	0,22%	1,83 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>2.504.758,43 €</b>	<b>11,53%</b>	<b>93,78 €</b>

	INGRESOS	%	€/habitante
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>24.874.060,97 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.525,67 €</b>

#### OPERACIONES CORRIENTES

CAP.1.- Impuestos Directos	11.504.217,23 €	46,25%	430,71 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	824.003,62 €	3,31%	30,85 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	7.182.052,14 €	28,87%	268,89 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.843.795,22 €	19,47%	181,35 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	75.858,84 €	0,30%	2,84 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>24.429.927,05 €</b>	<b>98,21%</b>	<b>1.509,04 €</b>

#### OPERACIONES DE CAPITAL

CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	444.133,92 €	1,79%	16,63 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>444.133,92 €</b>	<b>1,79%</b>	<b>16,63 €</b>

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.

<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	2.570.362,48 €	369.502,16 €	96,23 €	13,83 €
15 Vivienda y urbanismo	I	1.479.001,42 €	611.624,66 €	55,37 €	22,90 €
16 Bienestar comunitario	D	34.923,94 €	1.074.658,44 €	1,31 €	40,23 €
17 Medio ambiente	I	35.781,05 €	402.857,28 €	1,34 €	15,08 €
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
21 Pensiones.		75.924,97 €	0,00 €	2,84 €	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	145.869,66 €	378.967,07 €	5,46 €	14,19 €
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 Sanidad	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
32 Educación.	D	54.943,61 €	518.088,01 €	2,06 €	19,40 €
33 Cultura.	D	362.550,73 €	898.888,82 €	13,57 €	33,65 €
34 Deporte.	D	291.388,18 €	806.629,21 €	10,91 €	30,20 €
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
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	182.450,52 €	285.654,30 €	6,83 €	10,69 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	409.319,06 €	0,00 €	15,32 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	195.668,01 €	0,00 €	7,33 €
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
91 Organos de gobierno	I	211.355,96 €	138.827,00 €	7,91 €	5,20 €
92 Servicios de carácter general	I	1.615.807,35 €	841.968,05 €	60,50 €	31,52 €
93 Administración financiera y tributaria	I	0,00 €	495.369,64 €	0,00 €	18,55 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>7.060.359,87 €</b>	<b>7.428.021,71 €</b>		

<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2.018</b>
TOTAL INGRESOS	24.874.060,97 €
TOTAL GASTOS	21.725.080,24 €
<b>DIFERENCIAS</b>	<b>3.148.980,73 €</b>
<b>AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9))</b>	<b>5.209.605,24 €</b>

<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	24.874.060,97 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	21.725.080,24 €
DIFERENCIA	3.148.980,73 €
AJUSTES	244.311,75 €
<b>ESTABILIDAD</b>	<b>3.393.292,48 €</b>

<b>AHORRO</b>	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	24.429.927,05 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	19.210.458,71 €
DIFERENCIA	5.219.468,34 €
AJUSTES	15.066,16 €
<b>AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)</b>	<b>5.234.534,50 €</b>
% de Ahorro	21,43%
Deuda viva a 31 de diciembre	3.604.512,26 €
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>	<b>14,75%</b>

**PROYECCION NUEVA ORDENACION  
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES**

<b>AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)</b>	<b>271</b>	1/100 m2/ puestos de trabajo	
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>194.958,91 €</b>		
CAP.1.- Gastos de Personal	71.615,87 €	36,73%	264,34 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	75.345,20 €	38,65%	278,10 €
CAP.3.- Gastos Financieros	100,05 €	0,05%	0,37 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	47.897,79 €	24,57%	176,79 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>194.958,91 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>719,60 €</b>

**GASTOS DEPENDIENTES (D) E INDEPENDIENTES (I)**

<b>1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS.</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	26.072,15 €	3.748,00 €	29.820,15 €
15 Vivienda y urbanismo	I	15.002,06 €	6.203,94 €	21.206,00 €
16 Bienestar comunitario	D	354,25 €	10.900,66 €	11.254,91 €
17 Medio ambiente	I	362,94 €	4.086,33 €	4.449,27 €
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
21 Pensiones.	D	770,14 €	0,00 €	770,14 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.479,61 €	3.844,00 €	5.323,62 €
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 Sanidad	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
32 Educación.	D	557,31 €	5.255,16 €	5.812,47 €
33 Cultura.	D	3.677,49 €	9.117,77 €	12.795,25 €
34 Deporte.	D	2.955,66 €	8.181,94 €	11.137,60 €
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
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	1.850,66 €	2.897,50 €	4.748,16 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	4.151,88 €	4.151,88 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	1.984,73 €	1.984,73 €
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>D/I de uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
91 Organos de gobierno	I	2.143,86 €	1.408,17 €	3.552,04 €
92 Servicios de carácter general	I	16.389,74 €	8.540,40 €	24.930,14 €
93 Administración financiera y tributaria	I	0,00 €	5.024,72 €	5.024,72 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>	<b>146.961,07 €</b>

<b>1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	96,23 €	13,83 €	87,43%	12,57%
15 Vivienda y urbanismo	55,37 €	22,90 €	70,74%	29,26%
16 Bienestar comunitario	1,31 €	40,23 €	3,15%	96,85%
17 Medio ambiente	1,34 €	15,08 €	8,16%	91,84%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
21 Pensiones.	2,84 €	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	5,46 €	14,19 €	27,79%	72,21%
24 Fomento del Empleo	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	2,06 €	19,40 €	9,59%	90,41%
33 Cultura.	13,57 €	33,65 €	28,74%	71,26%
34 Deporte.	10,91 €	30,20 €	26,54%	73,46%
<b>4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
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.	6,83 €	10,69 €	38,98%	61,02%
44 Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	0,00 €	15,32 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	7,33 €	0,00%	100,00%
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
91 Organos de gobierno	7,91 €	5,20 €	60,36%	39,64%
92 Servicios de carácter general	60,50 €	31,52 €	65,74%	34,26%
93 Administración financiera y tributaria	0,00 €	18,55 €	0,00%	100,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>264,34 €</b>	<b>278,10 €</b>	<b>48,73%</b>	<b>51,27%</b>

**ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS**

**IBI SUELO**

Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.006
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.027
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	21
Reducción catastro (RM)	0,5

<b>BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)</b>	250,08 €
<b>Reducciones BI</b>	0,00 €
<b>BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)</b>	6.399.061,08 €

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

<b>SUELO URBANO EN UA</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
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
<b>SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	30.103,00	15,00%	25.587,55	23.028,80
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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>25.587,55</b>	<b>23.028,80</b>

<b>CALCULO CUOTA INTEGRRA</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>BI</b>	<b>Tipo impositivo</b>	<b>TOTAL</b>
1r Cuatrienio				12,49%
Suelo urbano (100%)	0,00	250,08 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (100%)	25.587,55	18,00 €	0,877%	4.039,25
2º Cuatrienio				87,51%
Suelo urbano (100%)	0,00	250,08 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	15.352,53	250,08 €	0,695%	26.684,08
Suelo urbanizable pendiente (40%)	10.235,02	18,00 €	0,877%	1.615,70
			<b>TOTAL</b>	<b>32.339,04</b>

<b>CUOTA INTEGRRA (CI=BL*ti)</b>	32.339,04 €	
Tipo Impositivo (ti)	0,51%	
<b>CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)</b>	32.339,04 €	32.339,04 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

**IBI INMUEBLE EDIFICADO**

**VALOR CATASTRAL (VC)**

VV (VV=VM*(1-b)-ΣCi)	€/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	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	184,51	25.587,55	23.028,80	4.248.934,22
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	230	0,00	3.454.319
<b>VALOR DEL SUELO (€/m2/s)</b>				<b>7.703.253,47</b>

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
<b>USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>BI</b>	<b>BL</b>	<b>CI</b>	<b>CL</b>
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	1.416.311,41 €	1.416.311,41 €	7.157,64 €	7.157,64 €
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	882.770,48 €	882.770,48 €	4.461,27 €	4.461,27 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>

**IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION**

<b>BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)</b>	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	21
Reducción catastro	0,5
Superficie	25.588
BI	4.932.767,89 €
Tipo (ti)	0,51%
<b>Cuota Liquida (CL)*</b>	<b>24.928,81 €</b>
<b>Fiscal Anual. CL - CL*</b>	<b>-13.309,90 €</b>



<b>ICIO</b>	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

<b>AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO</b>	<b>2.019</b>
<b>MODULO COAIB (€/m2)</b>	<b>470,92</b>

<b>COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO</b>	
Residencial plurifamiliar	2,1
Residencial unifamiliar	2,8
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

	<b>Techo</b>	<b>Coste</b>	<b>PEM</b>	<b>Tipo imp.</b>	<b>Cuota</b>	<b>CL</b>
<b>USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION</b>	<b>m2t</b>	<b>m2t</b>	<b>€</b>	<b>ti</b>	<b>C=BI*ti</b>	<b>C*(1-B)</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	791,15	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	612,20	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	23.028,80	612,20	14.098.136,18	2,00%	281.962,72	281.962,72
Superficie de equipamiento privado	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	70,64	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	230	612,20	140.981,36	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>23.259,08</b>		<b>14.239.117,55</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

<b>IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS</b>	
<b>IIVTNU (plusvalía)</b>	
BI (VT*Iva*Na)	1.448,21
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	61.626,03
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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>7,32</b>

**TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES**

## PLUSVALÍA (IIVTNU)

CT	Estimación (*)
VT	61.626,03 €
Iva	2,20%
Na	8
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>1.952,31 €</b>
BIT = 40% x VT x Iva x Na	6.507,71 €

(\*) 40% del valor estimado

**INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA****INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5**

IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

**ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS**

**IBI SUELO**

Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ULTIMO CATASTRO	2.006
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	6
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.025
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	19
Reducción catastro (RM)	0,5

<b>BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)</b>	240,37 €
<b>Reducciones BI</b>	0,00 €
<b>BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)</b>	6.150.577,74 €

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

<b>SUELO URBANO EN UA</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
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
<b>SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	30.103,00	15,00%	25.587,55	23.028,80
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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>25.587,55</b>	<b>23.028,80</b>

<b>CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)</b>	31.083,27 €	
Tipo Impositivo (ti)	0,51%	
<b>CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)</b>	31.083,27 €	31.083,27 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

**IBI INMUEBLE EDIFICADO**

**VALOR CATASTRAL (VC)**

VV (VV=VM*(1-b)-ΣCi)	€/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	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	184,51	25.587,55	23.028,80	4.248.934,22
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	230,29	0,00	3.454.319,25
<b>VALOR DEL SUELO (€/m2/s)</b>				<b>7.703.253,47</b>

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

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
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	1.416.311,41 €	1.416.311,41 €	7.157,64 €	7.157,64 €
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	882.770,48 €	882.770,48 €	4.461,27 €	4.461,27 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>

**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	19
Reducción catastro	0,5
Superficie	25.588
BI	4.462.980,47 €
Tipo (ti)	0,51%
<b>Cuota Líquida (CL)*</b>	<b>22.554,63 €</b>
<b>Fiscal Anual. CL - CL*</b>	<b>-10.935,73 €</b>

<b>ICIO</b>	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

<b>AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO</b>	<b>2.019</b>
<b>MODULO COAIB (€/m2)</b>	<b>470,92</b>

<b>COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO</b>	
Residencial plurifamiliar	2,1
Residencial unifamiliar	2,8
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

	<b>Techo</b>	<b>Coste</b>	<b>PEM</b>	<b>Tipo imp.</b>	<b>Cuota</b>	<b>CL</b>
<b>USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION</b>	<b>m2t</b>	<b>m2t</b>	<b>€</b>	<b>ti</b>	<b>C=BI*ti</b>	<b>C*(1-B)</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	791,15	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	612,20	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	23.028,80	612,20	14.098.136,18	2,00%	281.962,72	281.962,72
Superficie de equipamiento privado	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	70,64	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	230	612,20	140.981,36	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>23.259,08</b>		<b>14.239.117,55</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

<b>IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS</b>	
<b>IIVTNU (plusvalía)</b>	
BI (VT*Iva*Na)	1.540,65
Na (Número de años)	6
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	61.626,03
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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>7,79</b>

**TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES**

## PLUSVALÍA (IIVTNU)

CT	Estimación (*)
VT	61.626,03 €
Iva	2,50%
Na	6
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>1.663,90 €</b>
BIT = 40% x VT x Iva x Na	5.546,34 €

(\*) 40% del valor estimado

**INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA****INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5**

IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

**ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS**

<b>IBI SUELO</b>	
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.006
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	4
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.023
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	17
Reducción catastro (RM)	0,5

<b>BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)</b>	231,04 €
<b>Reducciones BI</b>	0,00 €
<b>BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)</b>	5.911.743,31 €

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

<b>SUELO URBANO EN UA</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
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
<b>SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Cesion AMP</b>	<b>Suelo lucrativo</b>	<b>Aprovech. neto</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	15,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	30.103,00	15,00%	25.587,55	23.028,80
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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>25.587,55</b>	<b>23.028,80</b>

<b>CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)</b>	29.876,27 €	
Tipo Impositivo (ti)	0,51%	
<b>CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)</b>	29.876,27 €	29.876,27 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

**IBI INMUEBLE EDIFICADO**

**VALOR CATASTRAL (VC)**

VV (VV=VM*(1-b)-ΣCi)	€/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	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	184,51	25.587,55	23.028,80	4.248.934,22
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	230,29	0,00	3.454.319,25
<b>VALOR DEL SUELO (€/m2/s)</b>				<b>7.703.253,47</b>

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

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
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	1.416.311,41 €	1.416.311,41 €	7.157,64 €	7.157,64 €
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	882.770,48 €	882.770,48 €	4.461,27 €	4.461,27 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>

**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	17
Reducción catastro	0,5
Superficie	25.588
BI	3.993.193,05 €
Tipo (ti)	0,51%
<b>Cuota Líquida (CL)*</b>	<b>20.180,46 €</b>
<b>Fiscal Anual. CL - CL*</b>	<b>-8.561,56 €</b>



<b>ICIO</b>	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

<b>AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO</b>	<b>2.019</b>
<b>MODULO COAIB (€/m2)</b>	<b>470,92</b>

<b>COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO</b>	
Residencial plurifamiliar	2,1
Residencial unifamiliar	2,8
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

	<b>Techo</b>	<b>Coste</b>	<b>PEM</b>	<b>Tipo imp.</b>	<b>Cuota</b>	<b>CL</b>
<b>USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION</b>	<b>m2t</b>	<b>m2t</b>	<b>€</b>	<b>ti</b>	<b>C=BI*ti</b>	<b>C*(1-B)</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	791,15	0,00	1,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	1.318,58	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	612,20	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	23.028,80	612,20	14.098.136,18	2,00%	281.962,72	281.962,72
Superficie de equipamiento privado	0,00	988,93	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	70,64	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	230	612,20	140.981,36	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>23.259,08</b>		<b>14.239.117,55</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

<b>IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS</b>	
<b>IIVTNU (plusvalía)</b>	
BI (VT*Iva*Na)	1.540,65
Na (Número de años)	4
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	61.626,03
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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>7,79</b>

**TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES**

## PLUSVALÍA (IIVTNU)

CT	Estimación (*)
VT	61.626,03 €
Iva	2,50%
Na	4
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>1.109,27 €</b>
BIT = 40% x VT x Iva x Na	3.697,56 €

(\*) 40% del valor estimado

**INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA****INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5**

IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

**ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION**

**INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

INGRESOS	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,04
CAP.1.- Impuestos Directos	11.504.217,23 €	11.561.738,32 €	11.677.355,70 €	11.852.516,03 €	12.089.566,36 €	12.391.805,51 €	12.763.559,68 €	13.210.284,27 €	13.738.695,64 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	824.003,62 €	828.123,64 €	836.404,87 €	848.950,95 €	865.929,97 €	887.578,22 €	914.205,56 €	946.202,76 €	984.050,87 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	7.182.052,14 €	7.217.962,40 €	7.290.142,02 €	7.399.494,16 €	7.547.484,04 €	7.736.171,14 €	7.968.256,27 €	8.247.145,24 €	8.577.031,05 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.843.795,22 €	4.868.014,20 €	4.916.694,34 €	4.990.444,75 €	5.090.253,65 €	5.217.509,99 €	5.374.035,29 €	5.562.126,52 €	5.784.611,59 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	75.858,84 €	76.238,13 €	77.000,52 €	78.155,52 €	79.718,63 €	81.711,60 €	84.162,95 €	87.108,65 €	90.593,00 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>24.429.927,05 €</b>	<b>24.552.076,69 €</b>	<b>24.797.597,45 €</b>	<b>25.169.561,41 €</b>	<b>25.672.952,64 €</b>	<b>26.314.776,46 €</b>	<b>27.104.219,75 €</b>	<b>28.052.867,44 €</b>	<b>29.174.982,14 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
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	4.039,25 €	7.576,72 €	11.114,20 €	14.651,67 €	18.189,14 €	21.726,62 €	25.264,09 €	28.801,56 €	32.339,04 €
IBI edificación	0,00 €	871,42 €	1.742,84 €	2.614,25 €	3.485,67 €	4.357,09 €	5.228,51 €	6.099,93 €	6.971,34 €
IVTM	0,00 €	1.727,16 €	3.454,32 €	5.181,48 €	6.908,64 €	8.635,80 €	10.362,96 €	12.090,12 €	13.817,28 €
IIVTNU	1.171,39 €	780,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €	21.358,68 €
IAE	0,00 €	12.434,50 €	24.869,01 €	37.303,51 €	49.738,01 €	62.172,52 €	74.607,02 €	87.041,52 €	99.476,02 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	17.955,13 €	35.910,26 €	53.865,39 €	71.820,52 €	89.775,65 €	107.730,78 €	125.685,91 €	143.641,04 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	6.357,48 €	12.714,96 €	19.072,44 €	25.429,92 €	31.787,41 €	38.144,89 €	44.502,37 €	50.859,85 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	96,72 €	193,44 €	290,16 €	386,88 €	483,60 €	580,32 €	677,04 €	773,76 €
<b>TOTAL</b>	<b>26.569,31 €</b>	<b>69.158,74 €</b>	<b>111.357,70 €</b>	<b>154.337,58 €</b>	<b>197.317,47 €</b>	<b>240.297,35 €</b>	<b>283.277,24 €</b>	<b>326.257,12 €</b>	<b>369.237,01 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
CAP.1.- Gastos de Personal	33.535,67 €	36.391,68 €	39.247,70 €	42.103,71 €	44.959,73 €	47.815,74 €	50.671,76 €	53.527,77 €	56.383,79 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	26.059,46 €	29.755,89 €	33.452,32 €	37.148,75 €	40.845,18 €	44.541,61 €	48.238,04 €	51.934,47 €	55.630,91 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	625,75 €	694,55 €	763,35 €	832,15 €	900,95 €	969,75 €	1.038,55 €	1.107,35 €	1.176,15 €
<b>TOTAL</b>	<b>60.220,87 €</b>	<b>66.842,12 €</b>	<b>73.463,37 €</b>	<b>80.084,61 €</b>	<b>86.705,86 €</b>	<b>93.327,11 €</b>	<b>99.948,35 €</b>	<b>106.569,60 €</b>	<b>113.190,85 €</b>

<b>SALDO</b>	<b>-33.651,56 €</b>	<b>2.316,62 €</b>	<b>37.894,33 €</b>	<b>74.252,97 €</b>	<b>110.611,61 €</b>	<b>146.970,25 €</b>	<b>183.328,88 €</b>	<b>219.687,52 €</b>	<b>256.046,16 €</b>
--------------	---------------------	-------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

**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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	26.072,15 €	3.748,00 €	29.820,15 €	96,23 €	13,83 €	87,43%	12,57%
15 Vivienda y urbanismo	I	15.002,06 €	6.203,94 €	21.206,00 €	55,37 €	22,90 €	70,74%	29,26%
16 Bienestar comunitario	D	354,25 €	10.900,66 €	11.254,91 €	1,31 €	40,23 €	3,15%	96,85%
17 Medio ambiente	I	362,94 €	4.086,33 €	4.449,27 €	1,34 €	15,08 €	8,16%	91,84%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
21 Pensiones.	D	770,14 €	0,00 €	770,14 €	2,84 €	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%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.479,61 €	3.844,00 €	5.323,62 €	5,46 €	14,19 €	27,79%	72,21%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	557,31 €	5.255,16 €	5.812,47 €	2,06 €	19,40 €	9,59%	90,41%
33 Cultura.	D	3.677,49 €	9.117,77 €	12.795,25 €	13,57 €	33,65 €	28,74%	71,26%
34 Deporte.	D	2.955,66 €	8.181,94 €	11.137,60 €	10,91 €	30,20 €	26,54%	73,46%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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	1.850,66 €	2.897,50 €	4.748,16 €	6,83 €	10,69 €	38,98%	61,02%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	4.151,88 €	4.151,88 €	0,00 €	15,32 €	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	0,00 €	1.984,73 €	1.984,73 €	0,00 €	7,33 €	0,00%	100,00%
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
91 Órganos de gobierno	I	2.143,86 €	1.408,17 €	3.552,04 €	7,91 €	5,20 €	60,36%	39,64%
92 Servicios de carácter general	I	16.389,74 €	8.540,40 €	24.930,14 €	60,50 €	31,52 €	65,74%	34,26%
93 Administración financiera y tributaria	I	0,00 €	5.024,72 €	5.024,72 €	0,00 €	18,55 €	0,00%	100,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>	<b>146.961,07 €</b>	<b>264,34 €</b>	<b>278,10 €</b>	<b>48,73%</b>	<b>51,27%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	33.535,67 €	26.059,46 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	38.080,21 €	49.285,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

USOS Y TIPOLOGÍAS 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	0,00	2,00%	0,00	0,00
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	1.416.311,41	2,00%	281.962,72	281.962,72
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	882.770,48	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>2.299.081,88 €</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
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	1.416.311,41	1.416.311,41	7.157,64	7.157,64
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	882.770,48	882.770,48	4.461,27	4.461,27
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>

**ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION**

**INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

INGRESOS	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	1,000	1,064	1,128	1,192	1,255	1,319	1,383
CAP.1.- Impuestos Directos	11.504.217,23 €	12.238.953,237 €	13.802.275,531 €	16.446.791,522 €	20.648.398,530 €	27.242.120,460 €	37.681.301,021 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	824.003,62 €	876.629,98 €	988.604,85 €	1.178.021,54 €	1.478.966,78 €	1.951.250,17 €	2.698.969,24 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	7.182.052,14 €	7.640.745,87 €	8.616.723,81 €	10.267.688,09 €	12.890.740,14 €	17.007.183,16 €	23.524.335,75 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.843.795,22 €	5.153.152,27 €	5.811.381,59 €	6.924.842,30 €	8.693.908,69 €	11.470.163,53 €	15.865.530,19 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	75.858,84 €	80.703,69 €	91.012,24 €	108.450,19 €	136.155,60 €	179.634,62 €	248.470,60 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>24.429.927,05 €</b>	<b>25.990.185,06 €</b>	<b>29.309.998,03 €</b>	<b>34.925.793,65 €</b>	<b>43.848.169,74 €</b>	<b>57.850.351,94 €</b>	<b>80.018.606,80 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025
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	3.882,40 €	8.415,88 €	12.949,36 €	17.482,84 €	22.016,31 €	26.549,79 €	31.083,27 €
IBI edificación	0,00 €	1.158,99 €	2.317,97 €	3.476,96 €	4.635,94 €	5.794,93 €	6.953,92 €
IVTM	0,00 €	2.297,12 €	4.594,24 €	6.891,37 €	9.188,49 €	11.485,61 €	13.782,73 €
IIVTNU	995,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	28.407,04 €	28.407,04 €	28.407,04 €	28.407,04 €	28.407,04 €	28.407,04 €	28.407,04 €
IAE	0,00 €	16.537,89 €	33.075,78 €	49.613,67 €	66.151,56 €	82.689,45 €	99.227,33 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	31.840,43 €	31.840,43 €	31.840,43 €	31.840,43 €	31.840,43 €	31.840,43 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	11.273,93 €	11.273,93 €	11.273,93 €	11.273,93 €	11.273,93 €	11.273,93 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	171,52 €	171,52 €	171,52 €	171,52 €	171,52 €	171,52 €
<b>TOTAL</b>	<b>33.285,29 €</b>	<b>100.102,80 €</b>	<b>124.630,27 €</b>	<b>149.157,75 €</b>	<b>173.685,23 €</b>	<b>198.212,70 €</b>	<b>222.740,18 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025
CAP.1.- Gastos de Personal	33.535,67 €	37.334,17 €	41.132,67 €	44.931,17 €	48.729,67 €	52.528,17 €	56.326,67 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	26.059,46 €	30.975,71 €	35.891,97 €	40.808,22 €	45.724,47 €	50.640,72 €	55.556,98 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	832,25 €	953,95 €	1.075,65 €	1.197,35 €	1.319,05 €	1.440,75 €	1.562,46 €
<b>TOTAL</b>	<b>60.427,37 €</b>	<b>69.263,83 €</b>	<b>78.100,28 €</b>	<b>86.936,74 €</b>	<b>95.773,19 €</b>	<b>104.609,65 €</b>	<b>113.446,10 €</b>

<b>SALDO</b>	<b>-27.142,08 €</b>	<b>30.838,97 €</b>	<b>46.529,99 €</b>	<b>62.221,01 €</b>	<b>77.912,03 €</b>	<b>93.603,06 €</b>	<b>109.294,08 €</b>
--------------	---------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

**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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	26.072,15 €	3.748,00 €	29.820,15 €	96,23 €	13,83 €	87,43%	12,57%
15 Vivienda y urbanismo	I	15.002,06 €	6.203,94 €	21.206,00 €	55,37 €	22,90 €	70,74%	29,26%
16 Bienestar comunitario	D	354,25 €	10.900,66 €	11.254,91 €	1,31 €	40,23 €	3,15%	96,85%
17 Medio ambiente	I	362,94 €	4.086,33 €	4.449,27 €	1,34 €	15,08 €	8,16%	91,84%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
21 Pensiones.	D	770,14 €	0,00 €	770,14 €	2,84 €	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%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.479,61 €	3.844,00 €	5.323,62 €	5,46 €	14,19 €	27,79%	72,21%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	557,31 €	5.255,16 €	5.812,47 €	2,06 €	19,40 €	9,59%	90,41%
33 Cultura.	D	3.677,49 €	9.117,77 €	12.795,25 €	13,57 €	33,65 €	28,74%	71,26%
34 Deporte.	D	2.955,66 €	8.181,94 €	11.137,60 €	10,91 €	30,20 €	26,54%	73,46%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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	1.850,66 €	2.897,50 €	4.748,16 €	6,83 €	10,69 €	38,98%	61,02%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	4.151,88 €	4.151,88 €	0,00 €	15,32 €	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	0,00 €	1.984,73 €	1.984,73 €	0,00 €	7,33 €	0,00%	100,00%
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
91 Órganos de gobierno	I	2.143,86 €	1.408,17 €	3.552,04 €	7,91 €	5,20 €	60,36%	39,64%
92 Servicios de carácter general	I	16.389,74 €	8.540,40 €	24.930,14 €	60,50 €	31,52 €	65,74%	34,26%
93 Administración financiera y tributaria	I	0,00 €	5.024,72 €	5.024,72 €	0,00 €	18,55 €	0,00%	100,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>	<b>146.961,07 €</b>	<b>264,34 €</b>	<b>278,10 €</b>	<b>48,73%</b>	<b>51,27%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	33.535,67 €	26.059,46 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	38.080,21 €	49.285,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

USOS Y TIPOLOGÍAS 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	0,00	2,00%	0,00	0,00
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	1.416.311,41	2,00%	281.962,72	281.962,72
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	882.770,48	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>2.299.081,88 €</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
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	1.416.311,41	1.416.311,41	7.157,64	7.157,64
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	882.770,48	882.770,48	4.461,27	4.461,27
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>



**ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION**

**INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

INGRESOS	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	1,000	1,140	1,280	1,420	1,560
CAP.1.- Impuestos Directos	11.504.217,23 €	13.114.807,642 €	16.786.953,782 €	23.837.474,370 €	37.186.460,018 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	824.003,62 €	939.364,13 €	1.202.386,08 €	1.707.388,24 €	2.663.525,65 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	7.182.052,14 €	8.187.539,44 €	10.480.050,48 €	14.881.671,69 €	23.215.407,83 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.843.795,22 €	5.521.926,55 €	7.068.065,99 €	10.036.653,70 €	15.657.179,77 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	75.858,84 €	86.479,08 €	110.693,22 €	157.184,37 €	245.207,62 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>24.429.927,05 €</b>	<b>27.850.116,84 €</b>	<b>35.648.149,55 €</b>	<b>50.620.372,36 €</b>	<b>78.967.780,89 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
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	3.731,64 €	10.267,80 €	16.803,96 €	23.340,11 €	29.876,27 €
IBI edificación	0,00 €	1.742,84 €	3.485,67 €	5.228,51 €	6.971,34 €
IVTM	0,00 €	3.454,32 €	6.908,64 €	10.362,96 €	13.817,28 €
IIVTNU	665,56 €	443,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	42.717,35 €	42.717,35 €	42.717,35 €	42.717,35 €	42.717,35 €
IAE	0,00 €	24.869,01 €	49.738,01 €	74.607,02 €	99.476,02 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	53.865,39 €	53.865,39 €	53.865,39 €	53.865,39 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	19.072,44 €	19.072,44 €	19.072,44 €	19.072,44 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	290,16 €	290,16 €	290,16 €	290,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>47.114,56 €</b>	<b>156.723,02 €</b>	<b>192.881,63 €</b>	<b>229.483,95 €</b>	<b>266.086,26 €</b>

	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
CAP.1.- Gastos de Personal	33.535,67 €	39.247,70 €	44.959,73 €	50.671,76 €	56.383,79 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	26.059,46 €	33.452,32 €	40.845,18 €	48.238,04 €	55.630,91 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	832,25 €	1.015,26 €	1.198,27 €	1.381,28 €	1.564,29 €
<b>TOTAL</b>	<b>60.427,37 €</b>	<b>73.715,27 €</b>	<b>87.003,18 €</b>	<b>100.291,08 €</b>	<b>113.578,98 €</b>

<b>SALDO</b>	<b>-13.312,81 €</b>	<b>83.007,74 €</b>	<b>105.878,45 €</b>	<b>129.192,87 €</b>	<b>152.507,28 €</b>
--------------	---------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------

**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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	26.072,15 €	3.748,00 €	29.820,15 €	96,23 €	13,83 €	87,43%	12,57%
15 Vivienda y urbanismo	I	15.002,06 €	6.203,94 €	21.206,00 €	55,37 €	22,90 €	70,74%	29,26%
16 Bienestar comunitario	D	354,25 €	10.900,66 €	11.254,91 €	1,31 €	40,23 €	3,15%	96,85%
17 Medio ambiente	I	362,94 €	4.086,33 €	4.449,27 €	1,34 €	15,08 €	8,16%	91,84%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
21 Pensiones.	D	770,14 €	0,00 €	770,14 €	2,84 €	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%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.479,61 €	3.844,00 €	5.323,62 €	5,46 €	14,19 €	27,79%	72,21%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
32 Educación.	D	557,31 €	5.255,16 €	5.812,47 €	2,06 €	19,40 €	9,59%	90,41%
33 Cultura.	D	3.677,49 €	9.117,77 €	12.795,25 €	13,57 €	33,65 €	28,74%	71,26%
34 Deporte.	D	2.955,66 €	8.181,94 €	11.137,60 €	10,91 €	30,20 €	26,54%	73,46%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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	1.850,66 €	2.897,50 €	4.748,16 €	6,83 €	10,69 €	38,98%	61,02%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	4.151,88 €	4.151,88 €	0,00 €	15,32 €	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	0,00 €	1.984,73 €	1.984,73 €	0,00 €	7,33 €	0,00%	100,00%
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
91 Órganos de gobierno	I	2.143,86 €	1.408,17 €	3.552,04 €	7,91 €	5,20 €	60,36%	39,64%
92 Servicios de carácter general	I	16.389,74 €	8.540,40 €	24.930,14 €	60,50 €	31,52 €	65,74%	34,26%
93 Administración financiera y tributaria	I	0,00 €	5.024,72 €	5.024,72 €	0,00 €	18,55 €	0,00%	100,00%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>	<b>146.961,07 €</b>	<b>264,34 €</b>	<b>278,10 €</b>	<b>48,73%</b>	<b>51,27%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	33.535,67 €	26.059,46 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	38.080,21 €	49.285,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>71.615,87 €</b>	<b>75.345,20 €</b>					

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	165.793,37 €
IVTM (Impuesto vehículos)	23.028,80 €
Tasas y otros ingresos	7.182.052,14 €
Transferencias corrientes	4.843.795,22 €
Ingresos patrimoniales	75.858,84 €

USOS Y TIPOLOGÍAS 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	0,00	2,00%	0,00	0,00
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	1.416.311,41	2,00%	281.962,72	281.962,72
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	882.770,48	2,00%	2.819,63	2.819,63
<b>TOTAL</b>	<b>2.299.081,88 €</b>		<b>284.782,35</b>	<b>284.782,35</b>

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
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	1.416.311,41	1.416.311,41	7.157,64	7.157,64
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	882.770,48	882.770,48	4.461,27	4.461,27
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>2.299.081,88 €</b>	<b>11.618,91 €</b>	<b>11.618,91 €</b>

**ESCENARIO RECESIVO 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.
<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2.019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
TOTAL INGRESOS (€)	26.569,31	24.874.060,97	69.158,74	24.998.431,27	111.357,70	25.248.415,59	154.337,58	25.627.141,82	197.317,47	26.139.684,66
TOTAL GASTOS (€)	60.220,87	21.725.080,24	66.842,12	21.725.080,24	73.463,37	21.816.946,29	80.084,61	21.909.200,81	86.705,86	22.187.134,67
DIFERENCIAS (€)	<b>-33.651,56</b>	3.148.980,73	2.316,62	3.273.351,03	37.894,33	3.431.469,29	74.252,97	3.717.941,01	110.611,61	3.952.549,99
AHORRO NETO (€)		5.209.605,24		5.209.605,24		5.257.950,38		5.355.537,94		5.504.636,11
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.874.060,97		24.998.431,27		25.248.415,59		25.627.141,82		26.139.684,66
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		21.725.080,24		21.725.080,24		21.816.946,29		22.001.455,33		22.280.559,50
DIFERENCIA (€)		3.148.980,73		3.273.351,03		3.431.469,29		3.625.686,50		3.859.125,16
AJUSTES (€)		244.311,75		244.311,75		244.981,86		246.325,76		248.352,67
ESTABILIDAD (€)		3.393.292,48		3.517.662,78		3.676.451,16		3.872.012,26		4.107.477,83
<b>AHORRO</b>										
INGRESOS CORRIENTES (€)		24.429.927,05		24.552.076,69		24.797.597,45		25.169.561,41		25.672.952,64
GASTOS CORRIENTES (€)		19.210.458,71		19.210.458,71		19.291.691,51		19.454.844,10		19.701.642,69
DIFERENCIA (€)		5.219.468,34		5.341.617,98		5.505.905,95		5.714.717,32		5.971.309,95
AJUSTES (€)		15.066,16		15.066,16		15.107,48		15.190,36		15.315,35
<b>AHORRO (€) (**)</b>		<b>5.204.402,18</b>		<b>5.326.551,82</b>		<b>5.490.798,46</b>		<b>5.699.526,96</b>		<b>5.955.994,60</b>
% de ahorro		<b>21,30%</b>		<b>21,69%</b>		<b>22,14%</b>		<b>22,64%</b>		<b>23,20%</b>
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>14,75%</b>		<b>14,75%</b>		<b>14,83%</b>		<b>15,01%</b>		<b>15,27%</b>

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>
TOTAL INGRESOS (€)	240.297,35	26.793.176,77	283.277,24	27.596.972,08	326.257,12	28.562.866,10	369.237,01	29.705.380,74
TOTAL GASTOS (€)	93.327,11	22.562.414,21	99.948,35	23.039.448,11	106.569,60	23.623.991,82	113.190,85	24.323.261,98
DIFERENCIAS (€)	146.970,25	4.230.762,57	183.328,88	4.557.523,97	219.687,52	4.938.874,28	256.046,16	5.382.118,77
AHORRO NETO (€)		5.708.968,20		5.973.864,33		6.306.489,09		6.716.158,63
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>								
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		26.793.176,77		27.596.972,08		28.562.866,10		29.705.380,74
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		22.657.419,25		23.136.461,83		23.723.466,92		24.425.681,54
DIFERENCIA (€)		4.135.757,52		4.460.510,25		4.839.399,18		5.279.699,21
AJUSTES (€)		250.396,26		253.143,46		256.615,15		260.838,30
ESTABILIDAD (€)		4.386.153,78		4.713.653,71		5.096.014,33		5.540.537,50
<b>AHORRO</b>								
INGRESOS CORRIENTES (€)		26.314.776,46		27.104.219,75		28.052.867,44		29.174.982,14
GASTOS CORRIENTES (€)		20.034.881,91		20.458.476,55		20.977.537,33		21.598.472,43
DIFERENCIA (€)		6.279.894,55		6.645.743,20		7.075.330,12		7.576.509,71
AJUSTES (€)		15.483,39		15.695,73		15.954,04		16.260,35
<b>AHORRO (€) (**)</b>		<b>6.264.411,17</b>		<b>6.630.047,47</b>		<b>7.059.376,08</b>		<b>7.560.249,35</b>
% de ahorro		<b>23,81%</b>		<b>24,46%</b>		<b>25,16%</b>		<b>25,91%</b>
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>15,63%</b>		<b>16,09%</b>		<b>16,65%</b>		<b>17,34%</b>

(\*) 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.
<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
TOTAL INGRESOS (€)	33.285,29	24.874.060,97	100.102,80	26.462.684,33	124.630,27	29.842.851,21	149.157,75	35.560.741,50	173.685,23	44.645.325,60
TOTAL GASTOS (€)	60.427,37	21.725.080,24	69.263,83	21.725.080,24	78.100,28	23.329.990,13	86.936,74	26.432.236,77	95.773,19	31.196.689,32
DIFERENCIAS (€)	-27.142,08	3.148.980,73	30.838,97	4.737.604,09	46.529,99	6.512.861,08	62.221,01	9.128.504,73	77.912,03	13.448.636,28
AHORRO NETO (€)		5.209.605,24		5.209.605,24		5.643.457,83		6.489.428,23		7.808.090,68
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.874.060,97		26.462.684,33		29.842.851,21		35.560.741,50		44.645.325,60
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		21.725.080,24		21.725.080,24		23.329.990,13		26.432.236,77		31.196.689,32
DIFERENCIA (€)		3.148.980,73		4.737.604,09		6.512.861,08		9.128.504,73		13.448.636,28
AJUSTES (€)		244.311,75		244.311,75		261.684,07		295.177,79		346.391,60
ESTABILIDAD (€)		3.393.292,48		4.981.915,84		6.774.545,16		9.423.682,52		13.795.027,88
<b>AHORRO</b>										
INGRESOS CORRIENTES (€)		24.429.927,05		25.990.185,06		29.309.998,03		34.925.793,65		41.617.575,71
GASTOS CORRIENTES (€)		19.210.458,71		19.210.458,71		20.629.604,45		23.372.774,12		26.480.709,86
DIFERENCIA (€)		5.219.468,34		6.779.726,35		8.680.393,58		11.553.019,53		15.136.865,86
AJUSTES (€)		15.066,16		15.066,16		16.137,47		18.202,96		21.361,20
<b>AHORRO (€) (**)</b>		<b>5.204.402,18</b>		<b>6.764.660,19</b>		<b>8.664.256,10</b>		<b>11.534.816,58</b>		<b>15.115.504,66</b>
<b>% de ahorro</b>		<b>21,30%</b>		<b>26,03%</b>		<b>29,56%</b>		<b>33,03%</b>		<b>36,32%</b>
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>14,75%</b>		<b>14,75%</b>		<b>15,88%</b>		<b>18,08%</b>		<b>21,47%</b>

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>
TOTAL INGRESOS (€)	198.212,70	58.902.066,24	222.740,18	81.473.338,02
TOTAL GASTOS (€)	104.609,65	37.999.903,20	113.446,10	52.035.851,45
DIFERENCIAS (€)	93.603,06	20.902.163,04	109.294,08	29.437.486,57
AHORRO NETO (€)		9.727.636,93		13.778.193,82
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>				
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		58.902.066,24		81.473.338,02
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		37.999.903,20		52.035.851,45
DIFERENCIA (€)		20.902.163,04		29.437.486,57
AJUSTES (€)		419.102,13		568.108,02
ESTABILIDAD (€)		21.321.265,17		30.005.594,60
<b>AHORRO</b>				
INGRESOS CORRIENTES (€)		54.907.454,89		75.947.991,61
GASTOS CORRIENTES (€)		32.255.487,14		44.169.631,92
DIFERENCIA (€)		22.651.967,75		31.778.359,69
AJUSTES (€)		25.845,09		35.033,95
<b>AHORRO (€) (**)</b>		<b>22.626.122,66</b>		<b>31.743.325,74</b>
<b>% de ahorro</b>		<b>41,21%</b>		<b>41,80%</b>
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>26,35%</b>		<b>36,48%</b>

(\*) 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 ECONOMICA	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023
TOTAL INGRESOS (€)	47.114,56	24.874.060,97	156.723,02	28.356.429,51	192.881,63	36.296.229,77	229.483,95	51.540.646,27	266.086,26	80.403.408,18
TOTAL GASTOS (€)	-13.312,81	21.725.080,24	83.007,74	25.093.916,02	105.878,45	31.579.299,20	129.192,87	41.917.192,15	152.507,28	61.417.069,94
DIFERENCIAS (€)	60.427,37	3.148.980,73	73.715,27	3.262.513,49	87.003,18	4.716.930,57	100.291,08	9.623.454,12	113.578,98	18.986.338,24
AHORRO NETO (€)		5.209.605,24		6.104.823,80		7.853.245,34		10.702.193,33		16.219.388,04
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.874.060,97		28.356.429,51		36.296.229,77		51.540.646,27		80.403.408,18
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		21.725.080,24		25.093.916,02		31.579.299,20		41.917.192,15		61.417.069,94
DIFERENCIA (€)		3.148.980,73		3.262.513,49		4.716.930,57		9.623.454,12		18.986.338,24
AJUSTES (€)		244.311,75		280.991,09		351.301,30		462.645,60		671.021,18
ESTABILIDAD (€)		3.393.292,48		3.543.504,58		5.068.231,87		10.086.099,71		19.657.359,41
<b>AHORRO</b>										
INGRESOS CORRIENTES (€)		24.429.927,05		27.850.116,84		35.648.149,55		50.620.372,36		78.967.780,89
GASTOS CORRIENTES (€)		19.210.458,71		22.189.360,51		27.924.077,46		37.065.386,19		54.308.203,85
DIFERENCIA (€)		5.219.468,34		5.660.756,33		7.724.072,10		13.554.986,17		24.659.577,04
AJUSTES (€)		15.066,16		17.328,09		21.663,97		28.530,32		41.380,38
<b>AHORRO (€) (**)</b>		<b>5.204.402,18</b>		<b>5.643.428,24</b>		<b>7.702.408,13</b>		<b>13.526.455,85</b>		<b>24.618.196,66</b>
<b>% de ahorro</b>		<b>21,30%</b>		<b>20,26%</b>		<b>21,61%</b>		<b>26,72%</b>		<b>31,17%</b>
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>14,75%</b>		<b>17,11%</b>		<b>21,69%</b>		<b>29,04%</b>		<b>43,02%</b>

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

(\*\*) Sobre liquidación ejercicio anterior

## ANEXO II

### ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SUDO-UP4B

#### 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 los siguientes 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:

- Mayo de 2019

## 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, entendiéndose por tales las que implican la reurbanización 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 tasarà 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 tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.*



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:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

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 m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.

*Vv* = valor en venta del m<sup>2</sup> de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m<sup>2</sup> 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.

- En este caso se adopta un coeficiente *K* = 1,30

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 m<sup>2</sup> 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 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
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.

En este caso, el sector se encontraría en esta situación: suelo urbanizable ordenado (SUDO).

## 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**

Según la disposición adicional décimo primera de la LUIB, el ámbito espacial homogéneo de un suelo ya delimitado, por provenir de un planeamiento de desarrollo o de una unidad de actuación, debe coincidir con dicha delimitación y, en caso de que el sector no se encuentre delimitado por el planeamiento, éste será el de las zonas lucrativas limítrofes, es decir:

*1. A los efectos exclusivos de determinar el uso y la edificabilidad de referencia del suelo urbanizado que no tenga asignada edificabilidad o uso lucrativo por la ordenación urbanística, se considerará como ámbito espacial homogéneo:*

*a) En aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones.*

*b) En los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcaría las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.*

## 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

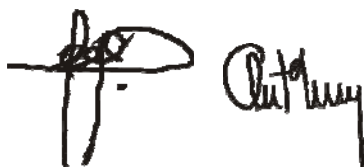
de equiparar distintas cantidades de dinero en distintos momentos del tiempo, teniendo en cuenta el interés que puede obtenerse sobre el mismo. El horizonte temporal considerado es en un escenario regresivo: 8 años.

2.7.- Conclusiones.

Se considera que existe viabilidad económica cuando, según la ordenación propuesta y determinadas circunstancias económicas y del mercado, una actuación tiene posibilidades de poderse llevar a efecto por existir un beneficio, es decir que, asumidos los costes de producción, se obtienen ingresos que los superan.

A estos efectos, de acuerdo con los ingresos estimados según el estudio de mercado que se adjunta y descontados los costes, la actuación de gestión urbanística que el planeamiento ha propuesto en suelo urbanizable, es viable económicamente.

Palma de Mallorca, julio de 2021



José M<sup>a</sup> Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
**ARQUITECTOS**

**ANEXO III**  
**MUESTRAS DE MERCADO**

<b>MUESTRA 1</b>		<b>FECHA MUESTRA</b>	23/05/2019	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	0834953DD7803D0618SA				
<b>SITUACIÓN</b>	Gremi de Cirurgians i Barbers, 37		Nº estancias	1					
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1					
Estado de conservación		1	Ascensor	No					
Fecha construcción o reforma		2.010	Aparcamiento	No					
Años desde última reforma		9	Trastero	No					
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No					
<b>184</b>	<b>220.000</b>	<b>1.195,65</b>	Jardín o terraza	No					
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie				Calidad	Conservación
0,90	1,00	1,00	1,00	1,10				1,00	0,05


IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/85128704/>

<b>MUESTRA 2</b>		<b>FECHA MUESTRA</b>	23/05/2019	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>					
<b>SITUACIÓN</b>	Son Castelló (Palma)		Nº estancias	2					
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1					
Estado de conservación		1	Ascensor	No					
Fecha construcción o reforma		2.007	Aparcamiento	No					
Años desde última reforma		12	Trastero	No					
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No					
<b>600</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.833,33</b>	Jardín o terraza	No					
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie				Calidad	Conservación
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00				1,00	0,07

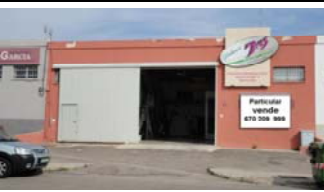
IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/85072679/>

<b>MUESTRA 3</b>		<b>FECHA MUESTRA</b>	23/05/2019	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	0834945DD7803D0119XB				
<b>SITUACIÓN</b>	Gremi de Cirurgians i Barbers, 25		Nº estancias	1					
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1					
Estado de conservación		1	Ascensor	No					
Fecha construcción o reforma		2.008	Aparcamiento	No					
Años desde última reforma		11	Trastero	No					
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No					
<b>1.346</b>	<b>1.956.200</b>	<b>1.453,34</b>	Jardín o terraza	No					
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie				Calidad	Conservación
0,90	1,00	1,00	1,00	1,10				1,00	0,06


IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/82067086/>

<b>MUESTRA 4</b>		<b>FECHA MUESTRA</b>	23/05/2019	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	1946901DD7814F0001LK				
<b>SITUACIÓN</b>	C. Gremi de Tintorens, 38 (Palma)		Nº estancias	1					
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1					
Estado de conservación		1,1	Ascensor	No					
Fecha construcción o reforma		1.965	Aparcamiento	No					
Años desde última reforma		54	Trastero	No					
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No					
<b>400</b>	<b>320.000</b>	<b>800,00</b>	Jardín o terraza	No					
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie				Calidad	Conservación
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00				1,10	0,46

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/28529743/>

<b>MUESTRA 5</b>		<b>FECHA MUESTRA</b>	23/05/2019	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>					
<b>SITUACIÓN</b>	C. Gremi Traginers d'Oli (Palma)		Nº estancias	1					
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1					
Estado de conservación		1	Ascensor	No					
Fecha construcción o reforma		2.000	Aparcamiento	No					
Años desde última reforma		19	Trastero	No					
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No					
<b>241</b>	<b>257.200</b>	<b>1.067,22</b>	Jardín o terraza	No					
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie				Calidad	Conservación
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90				1,00	0,11

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/36070005/>

## MUESTRAS DE MERCADO

<b>MUESTRA 6</b>		FECHA MUESTRA	23/05/2019	REFERENCIA CATASTRAL	6360301DD7866S0001PF			
SITUACIÓN	C. d'es Siurell, 1 (Son Ramonell)		Nº estancias	1				
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1				
Estado de conservación	1,1		Ascensor	No				
Fecha construcción o reforma	1.986		Aparcamiento	No				
Años desde última reforma	33		Trastero	No				
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No				
<b>2.020</b>	<b>1.500.000</b>	<b>742,57</b>	Jardín o terraza	No				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			Conservación
1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10			0,24

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/29721480/>

<b>MUESTRA 7</b>		FECHA MUESTRA	23/05/2019	REFERENCIA CATASTRAL	6364708DD7866S0001JF			
SITUACIÓN	C. d'es Siurell, 12 (Son Ramonell)		Nº estancias	1				
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1				
Estado de conservación	1,05		Ascensor	No				
Fecha construcción o reforma	1.985		Aparcamiento	No				
Años desde última reforma	34		Trastero	No				
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No				
<b>500</b>	<b>300.000</b>	<b>600,00</b>	Jardín o terraza	No				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			Conservación
1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10			0,24

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/40432638/>

<b>MUESTRA 8</b>		FECHA MUESTRA	23/05/2019	REFERENCIA CATASTRAL	2198105DD8829N0001OU			
SITUACIÓN	P. Son Llaut, 20 (Santa Maria)		Nº estancias	1				
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	2				
Estado de conservación	1,05		Ascensor	No				
Fecha construcción o reforma	2.002		Aparcamiento	No				
Años desde última reforma	17		Trastero	No				
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No				
<b>1.072</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.026,12</b>	Jardín o terraza	No				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			Conservación
1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05			0,10

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/39399228/foto/6/>

<b>MUESTRA 9</b>		FECHA MUESTRA	23/05/2019	REFERENCIA CATASTRAL	7311812DD8771S0001FO			
SITUACIÓN	C. son Julia, 2-6 (Son Noguera)		Nº estancias	1				
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1				
Estado de conservación	1		Ascensor	No				
Fecha construcción o reforma	2.003		Aparcamiento	No				
Años desde última reforma	16		Trastero	No				
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No				
<b>690</b>	<b>414.000</b>	<b>600,00</b>	Jardín o terraza	No				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			Conservación
1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			0,09

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/83206429/>

<b>MUESTRA 10</b>		FECHA MUESTRA	23/05/2019	REFERENCIA CATASTRAL	7311822DD8771S0001IO			
SITUACIÓN	Son Noguera, 17 (Llucmajor)		Nº estancias	1				
<b>DATOS Y CARACTERÍSTICAS</b>			Nº baños	1				
Estado de conservación	1		Ascensor	No				
Fecha construcción o reforma	2.005		Aparcamiento	No				
Años desde última reforma	14		Trastero	No				
Superficie	Valor venta	VUV	Piscina	No				
<b>102</b>	<b>186.000</b>	<b>1.823,53</b>	Jardín o terraza	No				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			Conservación
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			0,08

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/82333939/>

## ANEXO III ESTUDIO DE MERCADO

### ESTUDIO DE MERCADO

INDUSTRIAL SELECCIÓN DE LAS MUESTRAS	Edificabilidad m2	Valor venta €	Valor (VU) €/m2	Antigüedad años	Conservación		
					B	F	Σ
MUESTRA 1	184,00	220.000,00	1.196	9	0,0491	0,68	1,034504876
MUESTRA 2	600,00	1.100.000,00	1.833	12	0,0672	0,68	1,047884112
MUESTRA 3	1.346,00	1.956.200,00	1.453	11	0,0611	0,68	1,043312057
MUESTRA 4	400,00	320.000,00	800	54	0,4574	0,68	1,451417571
MUESTRA 5	241,00	257.200,00	1.067	19	0,1131	0,68	1,083275739
MUESTRA 6	2.020,00	1.500.000,00	743	33	0,2414	0,68	1,196384908
MUESTRA 7	500,00	300.000,00	600	34	0,2392	0,68	1,194242604
MUESTRA 8	1.072,00	1.100.000,00	1.026	17	0,1044	0,68	1,076434723
MUESTRA 9	690,00	414.000,00	600	16	0,0928	0,68	1,067354327
MUESTRA 10	102,00	186.000,00	1.824	14	0,0798	0,68	1,057377535

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	Conservación	Gravámenes	VUH
MUESTRA 1	1.195,65	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,03	1,00	1.224,54
MUESTRA 3	1.453,34	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,00	1.501,13
MUESTRA 4	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,45	1,00	1.149,52
MUESTRA 5	1.067,22	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,08	1,00	936,44
MUESTRA 6	742,57	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,20	1,00	1.128,72
MUESTRA 8	1.026,12	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,08	1,00	1.339,54
<b>CÁLCULO VALOR MEDIO DE MERCADO</b>										<b>1.213,31</b>

F=Vc/VM  
0,6813

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		470,92
Coefficiente corrector según tipología y uso	1,30	
Coefficiente de calidad (Q)	1,00	
PEM (€/m2)		<b>612,20</b>
<b>BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG</b>		
Beneficio industrial	13,00%	79,59
Gastos generales	6,00%	36,73
PEC (€/m2)		<b>116,32</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	8,30%	50,81
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,58%	3,56
Dirección Técnica de la obra	2,49%	15,24
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,04%	0,25
Proyecto y dirección actividad	0,33%	2,03
SUBTOTAL		<b>71,90</b>
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>		
Notaría	0,20%	1,46
Registro de la Propiedad	0,20%	1,46
SUBTOTAL		<b>2,91</b>
<b>LICENCIA Y TASAS</b>		
Licencia de obras	0,20%	1,22
ICIO	2,80%	17,14
Ocupación vía pública	0,10%	0,61
Tasa gestión residuos	0,10%	0,61
SUBTOTAL		<b>19,59</b>
<b>OTROS GASTOS NO RECUPERABLES</b>		
Topografía y estudio geotécnico	0,10%	0,61
OCT	0,50%	3,06
SUBTOTAL		<b>3,67</b>
<b>TOTAL Vc</b>		<b>826,59</b>

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO		€/m2
Vv: valor venta del uso considerado		1.213,31
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,20	
Vc: valor construcción del uso considerado	826,59	
<b>VRS=(Vv / K) - Vc</b>		<b>184,51</b>

**ANEXO IV**  
**DATOS DEL ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

<b>POLLENÇA</b>	<b>Superficie</b>	<b>Aprovech.</b>	<b>(100-AMP)</b>	<b>Aprovech.</b>
<b>SUDO-UP4B</b>	<b>m2</b>	<b>m2/t</b>	<b>%</b>	<b>m2/t</b>
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>				
Superficies de viario y/o aparcamientos	12.117,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	4.982,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	2.492,00	996,80		
Superficie de infraestructuras	108,00	97,20		
<b>Total usos no lucrativos</b>	<b>19.699,00</b>	<b>1094,00</b>		
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	30.103,00	27.092,70	100%	27.092,70
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	100%	0,00
<b>Total usos lucrativos</b>	<b>30.103,00</b>			
<b>AMBITO DEL SECTOR</b>	<b>49.802,00</b>			
Sistema general viario	3.742,00			

<b>INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>VRS</b>	<b>TOTAL (€)</b>
	<b>m2/t</b>	<b>€/m2</b>	<b>VS=Ei.VRS</b>
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
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	27.092,70	184,51	4.998.746,14 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>27.092,70</b>		<b>4.998.746,14 €</b>

<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coste</b>	<b>Total costes</b>
	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>
Superficies de viario y/o aparcamientos	12.117,00	164,82 €	1.997.148,17 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	4.982,00	41,21 €	205.285,80 €
Sistema general viario	2.492,00	16,48 €	41.073,64 €
<b>SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN</b>	<b>19.591,00</b>		<b>2.243.507,62 €</b>
<b>DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES</b>			<b>0,00 €</b>
<b>PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD</b>		1%	<b>22.435,08 €</b>
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>2.265.942,69 €</b>
<b>Beneficio industrial y gastos generales</b>		19%	<b>430.529,11 €</b>
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA</b>			<b>2.696.471,81 €</b>



	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA</b>											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	4.998.746,14 €							499.874,61 €	999.749,23 €	1.499.623,84 €	1.999.498,46 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			2.265.942,69 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			2.696.471,81 €				269.647,18 €	404.470,77 €	674.117,95 €	808.941,54 €	539.294,36 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	4.531,89 €	4.531,89 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	6.797,83 €	3.398,91 €	3.398,91 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	45.318,85 €			9.063,77 €	13.595,66 €	4.531,89 €	6.797,83 €	6.797,83 €	4.531,89 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	6.797,83 €			1.359,57 €	2.039,35 €	679,78 €	1.019,67 €	1.019,67 €	679,78 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	2.265,94 €		679,78 €	1.586,16 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	5.664,86 €		1.416,21 €	1.416,21 €			1.132,97 €	1.132,97 €	566,49 €
OCT y control calidad		0,08%	1.812,75 €			906,38 €			362,55 €	362,55 €	181,28 €
<b>NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>											
Notaría		0,20%	9.997,49 €		9.997,49 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	9.997,49 €		9.997,49 €						
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	2.265,94 €				2.265,94 €				
Ocupación vía pública		0,10%	2.265,94 €				2.265,94 €				
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>											
Gastos administración del promotor		2,00%	53.929,44 €	5.392,94 €	5.392,94 €	5.392,94 €	8.089,42 €	8.089,42 €	8.089,42 €	8.089,42 €	5.392,94 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	40.447,08 €				4.044,71 €	6.067,06 €	10.111,77 €	12.134,12 €	8.089,42 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>											
Gastos de comercialización		1,00%	49.987,46 €				4.998,75 €	9.997,49 €	14.996,24 €	17.495,61 €	2.499,37 €
<b>TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN</b>			242.080,79 €	13.323,74 €	30.882,84 €	19.725,03 €	37.299,76 €	29.365,64 €	42.510,45 €	47.032,17 €	21.941,16 €
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>4.998.746,14 €</b>		<b>2.938.552,60 €</b>	<b>13.323,74 €</b>	<b>30.882,84 €</b>	<b>19.725,03 €</b>	<b>306.946,94 €</b>	<b>433.836,41 €</b>	<b>716.628,40 €</b>	<b>855.973,72 €</b>	<b>561.235,52 €</b>

**ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN**

Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523
<b>PRIMA DE RIESGO (PR)</b>	
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	15,52
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,155
<b>VALOR ACTUAL NETO</b>	
INGRESOS	0,00 €
GASTOS	13.323,74 €
<b>CASH-FLOW</b>	<b>-13.323,74 €</b>
Coefficiente actualización: C / (1+i) <sup>n</sup>	1/(1+i) <sup>1</sup>
Cálculo del coeficiente C	0,8964
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-11.943,94 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.194.555,53 €
<b>VAN UNITARIO DEL SUELO</b>	<b>44,07 €</b>

	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 €	499.874,61 €	999.749,23 €	1.499.623,84 €	1.999.498,46 €
GASTOS	13.323,74 €	30.882,84 €	19.725,03 €	37.299,76 €	29.365,64 €	42.510,45 €	47.032,17 €	21.941,16 €
<b>CASH-FLOW</b>	<b>-13.323,74 €</b>	<b>-30.882,84 €</b>	<b>-19.725,03 €</b>	<b>-37.299,76 €</b>	470.508,98 €	957.238,78 €	1.452.591,67 €	1.977.557,30 €
Coefficiente actualización: C / (1+i) <sup>n</sup>	1/(1+i) <sup>1</sup>	1/(1+i) <sup>2</sup>	1/(1+i) <sup>3</sup>	1/(1+i) <sup>4</sup>	1/(1+i) <sup>5</sup>	1/(1+i) <sup>6</sup>	1/(1+i) <sup>7</sup>	1/(1+i) <sup>8</sup>
Cálculo del coeficiente C	0,8964	0,8036	0,7204	0,6458	0,5789	0,5190	0,4652	0,4170
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-11.943,94 €	-24.817,62 €	-14.209,61 €	-24.087,51 €	272.380,03 €	496.762,85 €	675.762,12 €	824.709,21 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.194.555,53 €							
<b>VAN UNITARIO DEL SUELO</b>	<b>44,07 €</b>							