

POUM BLANES

## **AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT**

Març 2017

## INDEX

PRESENTACIÓ .....	3
EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT .....	5
Pressupost municipal .....	5
Despeses .....	7
Ingressos.....	8
Compte financer.....	9
Evolució de la inversió .....	11
AGENDA .....	13
PROGRAMA ECONÓMIC FINANCER.....	20
Bases de la previsió.....	20
Ingressos derivats del planejament .....	21
Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses.....	22
Viabilitat financera.....	24
INFORME DE SOSTENIBILITAT .....	26
Concepte de sostenibilitat.....	26
Ingressos corrents que aporta el POUM .....	28
Despeses corrents a les que obliga el POUM .....	29
UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	31
Magnituds i hipòtesis de l'operació .....	35
Mètodes per analitzar la viabilitat econòmic-financera del planejament .....	41
Viabilitat de l'operació .....	47
UNA VISIO DE CONJUNT.....	50
ANNEXOS	

## PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest informe és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament de Blanes, ateses les finances públiques de l'ajuntament com administració responsables de la implementació i el manteniment de les infraestructures, equipaments i serveis necessaris, així com les condicions de mercat existents i que determinen la seva possible realització.

A nivell municipal, quan s'aprova un nou planejament, cal tenir en compte una sèrie de criteris complementaris, que analitzats en el seu conjunt són els que fan viable el pla.

- . En primer lloc, que l'Ajuntament tindrà una capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament. Aquest fet que s'analitza en el **programa econòmic financer**.
- . En segon lloc, que els ingressos derivats del nou desenvolupament, un cop ja finalitzat i en funcionament, siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals. Això és el que s'analitza en **l'informe de sostenibilitat**.
- . En tercer lloc, valorar si les propostes de noves actuacions urbanístiques que es plantegen son **assumibles des del sector privat**. No és l'objectiu d'aquest informe fer un estudi detallat de cada actuació, ja que a més aquest dependrà de les característiques de les operacions immobiliàries que es vulguin portar a terme en cada projecte en concret, (estratègia de cada promotor, tipus de mercat, qualitat, estètica, etc.). El que es tracta és de determinar si, en funció de dades globals sobre preus i costos aplicables a Blanes, i tenint en compte, els costos d'urbanització previstos, valorar la viabilitat de la promoció d'aquest sòl.

Per assolir aquest triple objectiu, el document s'estructura al voltant de 5 apartats.

- . **Anàlisi del pressupost** recent per tal de conèixer la situació de partida i els condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.
- . **Agenda d'actuacions**. On es periodifiquen les actuacions previstes en el POUM, fet important atesa la seva incidència en la avaluació econòmica.

- . **Programa econòmic financer**, que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera
- . **Informe de sostenibilitat**, que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.
- . **Elements de viabilitat privada**, que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari, a l'horitzó 2028, que és la base per calcular la viabilitat del POUM<sup>1</sup>. Aquest marc pressupostari se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques incloses en aquest POUM i, per tant, no cal tornar-les a repetir en aquest document.

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

---

<sup>1</sup> S'ha suposat que el POUM comença a executar-se el 2017 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2029. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària que és la base d'aquest informe.

## EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT

### Pressupost municipal

El pressupost és l'instrument més important que han d'aprovar els municipis, ja que és el que marca la capacitat de portar a terme les seves polítiques. En aquest document es veuen reflectides les despeses i els ingressos de la corporació municipal, al llarg de cadascuna de les anualitats que es vulguin estudiar.

Per analitzar el marc pressupostari del POUM, s'ha partit dels pressupostos més recents de l'ajuntament de Blanes, concretament de les liquidacions del període 2012-2015. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari, a l'horitzó de l'any 2028.

S'analitzen les liquidacions, en lloc de les previsions pressupostàries, ja que aquestes reflecteixen els ingressos i despeses que finalment s'han realitzat<sup>2</sup>.

Pels pressupostos liquidats s'ha utilitzat el criteri de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts i, com a despeses, les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període<sup>3</sup>.

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

Els pressupostos municipals es financen, en una part, pels ingressos obtinguts per les fons propis de l'Ajuntament (bàsicament impostos), i en una altra a partir de finançament

---

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

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

extern (subvencions, convenis, etc). Per tant, són uns diners que depenen de les actuacions que s'hagin de fer, i de la disponibilitat d'altres agents.

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

#### **Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses**

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

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

#### **Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos**

Ingressos corrents:

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

Ingressos de capital.

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

Operacions financeres:

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

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

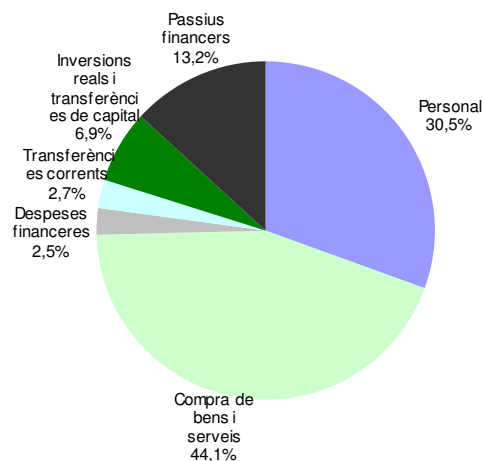
per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants<sup>4</sup>.

## Despeses

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2015 es va tancar amb unes despeses de 42,7 milions d'euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que han estat especialment importants l'any 2015 .

Si es consideren globalment les xifres del període 2012-15, la major part del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que el formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dóna, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera (interessos) i transferències corrents). Les despeses de capital, és a dir a la inversió i les transferències de capital, representen un 6,9% tenen un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment. El mateix passa amb els passius financers, que depenen de la política de finançament que es faci servir en cada període.

### Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2012-2015



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

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

Un 44,1% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 30,5% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 2,7%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 2,5% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 13,2% de la despesa total.

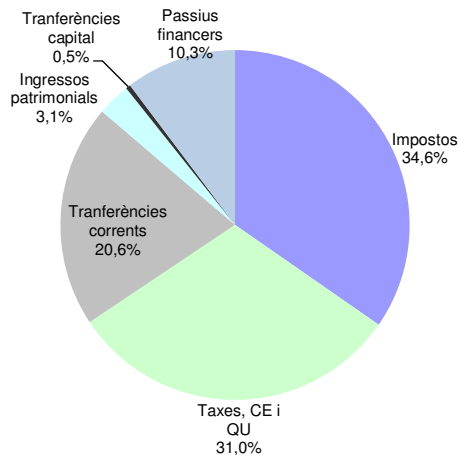
En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 905 euros.

Cal tenir en compte que Blanes és un municipi amb un parc important de segones residències i, per tant, amb forces residents temporals, el que implica la necessitat de donar uns serveis superiors als que requereix la població censada. En efecte, si el pressupost es dividís no només entre els 39.132 habitants empadronats al municipi el dia 1 de gener del 2015, sinó que s'hi afegissin els 5.330 que representa la població estacional,<sup>5</sup> la despesa per habitant seria de 837 euros.

## Ingressos

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost del 2015 els situava en 42,7 milions d'euros.

### **Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2012-15**



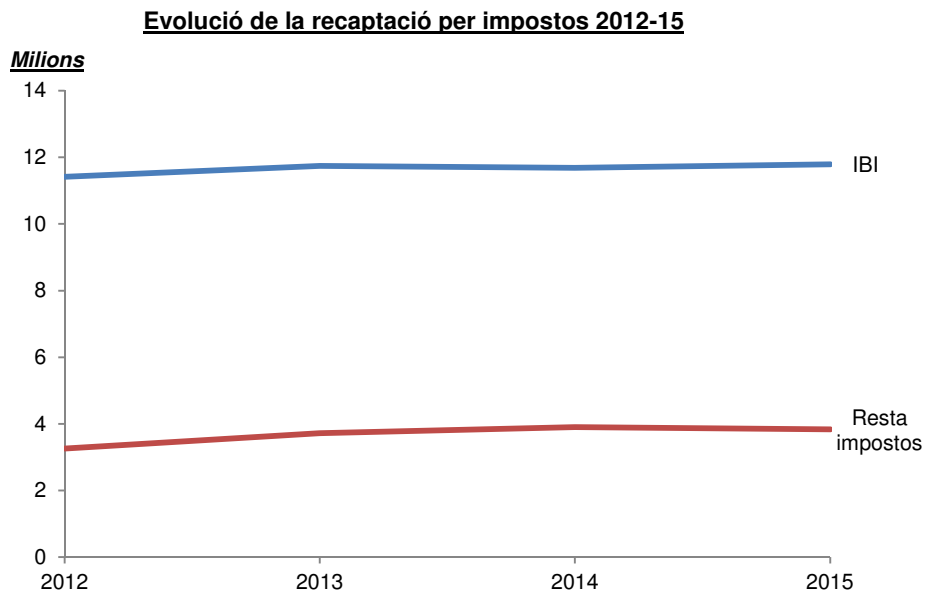
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

<sup>5</sup> Aquesta població no és el nombre total de visitants que venen a es sinó que correspon al concepte de població equivalent a temps complet any (ETCA). El càlcul de la població estacional es realitza bàsicament a partir de la informació que proporcionen els censos de població, les estadístiques sobre turisme, l'oferta municipal d'allotjament i de cases de colònies i els padrons municipals d'habitants. Aquesta informació procedeix de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).



Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2012-15 poden significar un 38,6% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2015 va representar un 75,5% de la recaptació impositiva total.

Aquest percentatge ha anat disminuint, i per exemple el 2012 era del 77,8%, tot i que a partir de 2014 torna a repuntar.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització van aportar un 31,0% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un altre 20,6%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals. Les transferències de capital (subvencions) van tenir un pes molt inferior, però varien substancialment en funció de l'any estudiat.

### **Compte financer**

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2012-15 es resumeix en el compte financer, que mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

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

**Compte financer de l'ajuntament de Blanes**  
(mitjana anual 2012-15 en milers €)

	Mitjana anual 2012-15 -----
1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	39.530.630
2. Despeses corrents	30.714.858
<b>3. ESTALVI BRUT (1-2)</b>	<b>8.815.772</b>
4. Despeses capital financeres	5.077.836
<b>5. ESTALVI NET (3-4)</b>	<b>3.737.936</b>
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	201.331
8. Alienació d'inversions	0
9. Ingressos de capital no financers (6+7+8)	201.331
<b>10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)</b>	<b>3.939.267</b>
11. Inversions	1.459.533
12. Transferències de capital	1.206.182
13. Despeses de capital no financeres (11-12)	2.665.716
<b>14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT</b>	<b>1.273.551</b>
15. Variació d'actius financers	15.025
16. Endeutament	4.539.204
17. Saldo financer (15+16)	4.554.229
<b>18. SUPERÀVIT O DEFICIT D'EXECUCIÓ (14-17)</b>	<b>5.827.780</b>

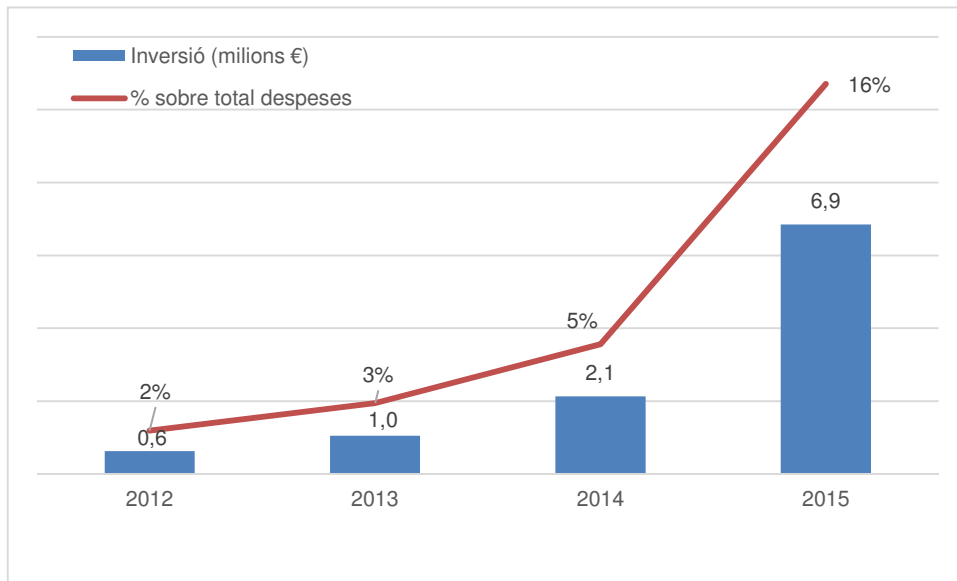
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament.

El nivell d'endeutament, segons xifres subministrades pel servei d'intervenció municipal, se situa actualment al voltant dels 34 milions d'euros. La càrrega financera se situa en un 11,6% dels ingressos corrents, un percentatge assumible, si bé el creixement que ha experimentat aquesta partida pot tenir efectes sobre el futur dels pressupostos municipals.

## Evolució de la inversió

Entre el 2012 i el 2015 la inversió ha significat de mitjana un 7% de les despeses totals del municipi, amb un perfil creixent, i un gran esforç inversor especialment el 2015 on el percentatge va ser del 16%, acostant-se als 6,9 milions d'euros<sup>6</sup>.

### Evolució de la inversió municipal a Blanes

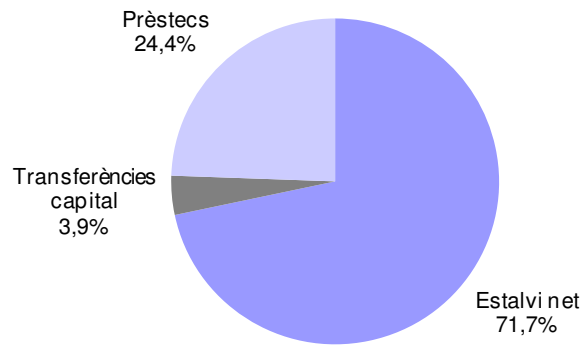


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

Aquest esforç inversor s'ha finançat bàsicament amb préstecs, el que explica l'increment d'endeutament dels darrers anys, però també amb una utilització de contribucions especials i taxes d'urbanització, transferències de capital procedents d'altres administracions, i l'ús de l'estalvi net. Cal tenir en compte que entre el 2012 i el 2015, l'estalvi net de l'ajuntament de Blanes ha estat un 9,5% dels ingressos corrents.

<sup>6</sup> Quan es parla d'inversions s'inclouen també les anomenades transferències de capital, que són inversions que es fan a través d'altres administracions.

**Finançament de la inversió municipal a Blanes en el període 2012-2015**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

És dins d'aquest context financer en què es planteja l'elaboració del POUM. La seva viabilitat dependrà que no augmenti la càrrega financera ni d'endeutament del municipi, i que es mantingui l'estalvi net.

## AGENDA

### **Actuacions previstes**

Tal com estableix la Llei d'urbanisme, el POUM ha de determinar l'agenda o pla d'etapes de cada una de les actuacions que prevegi. En el cas de Blanes, es preveu una programació en dos sexennis.

El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes i la seva programació, segons estiguin inclosos en el primer o en el segon sexenni.

S'ha tingut en compte les actuacions d'urbanització, d'infraestructures, equipaments i serveis, tant les que necessiten una intervenció pública, com aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

El POUM qualifica 106,65 ha de sòl urbanitzable i permet algun tipus d'actuacions en altres 105,86 ha de sòl urbà, el que comporta una inversió total d'uns 125,6 milions €.

Prop del 60% d'aquesta inversió, 74,8 milions d'euros, es preveu destinar a infraestructures, espais lliures i equipaments. I d'aquests, un 37,7%, és a dir 28,2 milions, hauran de ser assumits pels agents privats que promoguin aquestes actuacions o siguin concessionaris dels equipaments previstos. Per tant, no comporten cap cost per la Hisenda municipal.

El POUM generarà també una important inversió privada, d'uns 50,8 milions, pel desenvolupament d'una sèrie de sectors en sòl urbà i urbanitzable, què resten fora de les finances municipals.

Per tant, els agents privats assumiran el 62,8% del total de les inversions que comporta el POUM, uns 79 milions d'euros, pels conceptes de costos d'urbanització i les contribucions a les infraestructures, equipaments i zones verdes, així com les concessions de diferents serveis.

Així, el nou auditori i el cementiri es podran desenvolupar a partir de la posada en marxa de sistemes concessionals, ja que es tracta d'equipaments que poden finançar-se en aquestes condicions. Es tractaria d'inversions per valor d'uns 6,7 milions €.

**Actuacions previstes en el programa econòmic-financer del POUM**  
(milions euros)

SECTORS	Cost (€) urbanització	Finançament	Finançament (milions €)				Execució	
			Ajunta- ment	Altres admin	Privat	Total	1r. sexenni	2n. sexenni
PMU 1 - NYLSTAR 2	7.865.000	Privat	0	0	7,87	7,87	50%	50%
PMU 2-RHODIA IBERIA	3.250.000	Privat	0	0	3,25	3,25	---	100%
PMU3 Portal Costa Brava	3.260.000	Concessió	---	---	3,26	3,26	---	100%
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	<b>14.375.000</b>	---	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14,38</b>	<b>14,38</b>	---	---
PA1-LA SARDANA	2.300.000	Privat	0	0	2,30	2,30	100%	---
PA3-VALLDOLITG 1	395.000	Privat	0	0	0,40	0,40	50%	50%
PA4-VALLDOLITG 3	520.000	Privat	0	0	0,52	0,52	50%	50%
PA5-PUIG DE LA DONA	990.000	Privat	0	0	0,99	0,99	50%	50%
PA7-NYLSTAR 1	1.840.000	Privat	0	0	1,84	1,84	80%	20%
PA8-CARRETERA LLORET	4.435.000	Privat	0	0	4,44	4,44	50%	50%
PA9-S'ABANELL	1.300.000	Privat	0	0	1,30	1,30	50%	50%
PA10-CRISTOFOL COLOM	825.000	Privat	0	0	0,83	0,83	---	100%
PA11-FORMENTERA	1.005.000	Privat	0	0	1,01	1,01	---	100%
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	0	Privat	---	---	---	---	---	100%
PA13 Sa Massaneda	0	Privat	---	---	---	---	50%	50%
PA14 Paradís-Av. Europa	0	Privat	---	---	---	---	---	100%
PA15 Peixos Ros	0	Privat	---	---	---	---	---	100%
PA16-VALL DE BURG	1.905.400	Privat	0	0	1,91	1,91	50%	50%
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	<b>15.515.400</b>	---	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15,52</b>	<b>15,52</b>	---	---
SUD1-COSTA BRAVA	7.100.000	Privat	0	0	7,10	7,10	50%	50%
SUD2-RACO BLAU	3.740.385	Privat	0	0	3,74	3,74	50%	50%
SUD3- LES MIMOSSES	442.980	Privat	0	0	0,44	0,44	---	100%
SUD4-RONDA OEST	9.617.175	Privat	0	0	9,62	9,62	100%	---
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	<b>20.900.540</b>	---	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,90</b>	<b>20,90</b>	---	---
<b>TOTAL SECTORS</b>	<b>50.790.940</b>	---	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50,79</b>	<b>50,79</b>	---	---
<b>2. INFRAESTRUCTURES</b>								
RPO-CARRETERA MALGRAT ESTACIÓ	2.000.000	Privat	0	0	2	2	100%	---
RPO-ESTACIÓ CARRETERA PALAFOLLS	2.000.000	Privat	0	0	2	2	50%	50%
RPO-CTRA PALAFOLLS CRTA TORDERA	3.200.000	Privat	0	0	3,2	3,2	---	100%
TUNEL ACCES PORT BLANES	6.500.000	PTOP	0	6,5	0	6,5	50%	50%
COBRIMENT AV.EUROPA	2.800.000	Ajuntament	2,8	0	0	2,8	---	100%
REFORMA CRTA ACCES COSTA BRAVA	12.300.000	Privat	0	0	12,3	12,3	50%	50%
PASSETJOS VIANANTS	5.000.000	Ajuntament	5	0	0	5	50%	50%
XARXA CARRILS BICI	4.000.000	Ajuntament	4	0	0	4	---	100%
CARRIL TRANSPORT PUBLIC SEGREGAT	4.500.000	PTOP	0	4,5	0	4,5	---	---
PERLLONGACIÓ C32 FINS LLORET	---	PTOP	---	---	---	---	---	---
AMPLIACIÓ I ARRANJAMENT AV. ESTACIÓ	2.500.000	Ajuntament/PTOP	0,6	1,9	0	2,5	---	100%
CONSOLIDACIÓ MARGES	8.000.000	Ajuntament/PTOP	2	6	0	8	---	100%
ADQUISICIÓ DE SOL	2.000.000	Ajuntament	2	0	0	2	---	100%
INVERSIONS COMPLEMENTÀRIES	2.740.000	Ajuntament(4)	2,74	0	0	2,74	---	---
EXPROPIACIONS VIÀRIES	1.500.000	Ajuntament	1,5	---	---	1,5	---	---
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURES</b>	<b>59.040.000</b>	---	<b>20,64</b>	<b>18,9</b>	<b>19,5</b>	<b>59,04</b>	---	---
<b>3. EQUIPAMENTS</b>								
PREVISIÓ NOUS CENTRES ESCOLARS	---	Dep. Educació (2)	---	---	---	---	50%	50%
AUDITORI	6.000.000	Concessió (3)	---	---	6	6	---	---
CENTRE SANITARI ASSISTENCIAL	---	Dep.Sanitat(2)	---	---	---	---	50%	50%
AMPLIACIÓ CIUTAT ESPORTIVA	800.000	Ajuntament	0,8	---	---	0,8	---	100%
NOU CEMENTEIRI	700.000	Concessió (3)	---	---	0,7	0,7	100%	---
PORTAL COSTA BRAVA	---	Concessió (3)	---	---	---	---	---	---
<b>TOTAL EQUIPAMENTS</b>	<b>7.500.000</b>	---	<b>0,8</b>	<b>0</b>	<b>6,7</b>	<b>7,5</b>	---	---
<b>4. ESPAIS LLIURES</b>								
EXPROPIACIONS ESPAIS LLIURES	6.000.000	Ajun.Compensar	6,0	0,0	0,0	6,0	100%	---
PARC RACÓ BLAU	1.500.000	Privat	0,0	0,0	1,5	1,5	---	---
PARC LA SARDANA	500.000	Privat	0,0	0,0	0,5	0,5	---	---
AMPLIACIÓ PLAÇA DE LA PLACETA	300.000	Ajuntament	0,3	0,0	0,0	0,3	---	---
<b>TOTAL ESPAIS LLIURES</b>	<b>8.300.000</b>	---	<b>6,3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>8,3</b>	---	---
<b>INVERSIÓ TOTAL</b>	<b>125.630.940</b>	---	<b>27,7</b>	<b>18,9</b>	<b>79,0</b>	<b>125,6</b>	---	---

Font: POUM Blanes

Un total de 27,7 milions seran assumits directament per l'ajuntament, mentre altres 18,9 milions en inversions públiques seran finançades per altres administracions. Per tant, el fet que aquestes inversions es considerin dins del pressupost municipal no vol dir que siguin una càrrega addicional per l'ajuntament. Aquestes inversions s'hauran de complementar amb els derivats de la prevista perllongació de la C-32 fins a Lloret i els equipaments escolars i sanitaris, de les quals no es disposa de pressupost.

L'increment d'habitatges i de població que comportarà el POUM farà necessari assumir una sèrie d'inversions en el camp dels subministraments, però també implicaran un augment del nombre de beneficiaris i dels ingressos de les companyies que presten els serveis.

El més habitual en aquests casos, és que les inversions en quant a subministrament en alta, que són parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis dels contractes concessionals, d'acord amb el que permet la legislació vigent<sup>7</sup>.

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

Per tant, les inversions que hauria d'assumir l'ajuntament dins del POUM serien algunes relacionades amb les infraestructures viàries de caràcter general, així com l'ampliació de la Ciutat Esportiva.

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

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

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

---

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

consistori<sup>8</sup>, que s'estimen en uns 27,7 milions d'euros. La resta, com s'ha dit abans, l'assumeixen els agents privats que impulsen els diferents àmbits d'actuació, o altres administracions que tenen responsabilitats en els diversos temes i serveis.

**Una estimació de les inversions municipals derivades del POUM**  
(milions euros)

<b>2. INFRAESTRUCTURES</b>	
COBRIMENT AV.EUROPA	2.800.000
PASSETJOS VIANANTS	5.000.000
XARXA CARRILS BICI	4.000.000
AMPLIACIÓ I ARRANJAMENT AV. ESTACIÓ	600.000
CONSOLIDACIÓ MARGES	2.000.000
ADQUISICIÓ DE SOL	2.000.000
INVERSIONS COMPLEMENTÀRIES	2.740.000
EXPROPIACIONS VIÀRIES	1.500.000
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURES</b>	<b>20.640.000</b>
<b>3. EQUIPAMENTS</b>	
AMPLIACIÓ CIUTAT ESPORTIVA	800.000
<b>TOTAL EQUIPAMENTS</b>	<b>800.000</b>
<b>4. ESPAIS LLIURES</b>	
EXPROPIACIONS ESPAIS LLIURES	6.000.000
AMPLIACIÓ PLAÇA DE LA PLACETA	300.000
<b>TOTAL ESPAIS LLIURES</b>	<b>6.300.000</b>
<b>INVERSIÓ TOTAL</b>	<b>27.740.000</b>

Font: POUM Blanes

Un segon factor a considerar és que, tal com mostra el quadre adjunt, les operacions previstes en el POUM també generen ingressos pel municipi. D'una banda, el valor de les cessions previstes en les actuacions urbanístiques, que s'analitzen en detall en l'apartat en el que s'avalua la viabilitat d'operacions privades de sòl, ascendeix a 23,4 milions d'euros.

A més, cal tenir en compte que la posada en marxa del POUM afectarà també a sectors com el PMU Paradís, on l'Ajuntament obtindrà una edificabilitat d'uns 1.600 m<sup>2</sup> residencials i 400 m<sup>2</sup> comercials, a la finca municipal de Racó Blau que té una edificabilitat de 1.600 m<sup>2</sup> residencials i altres finques que té l'Ajuntament a l'Avinguda Estació- Crta. Malgrat, amb uns 12.000 m<sup>2</sup> i sense costos. Tot plegat, es preveu que

<sup>8</sup> Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.



podria generar un valor addicional de 11 milions d'euros, amb el que el total d'ingressos superen les inversions previstes.

**Una estimació dels ingressos municipals derivats del POUM**

(milions euros)

SECTORS	Destí	Cessió ajuntament	
		m <sup>2</sup>	Valor €
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	11.011	2.202.847
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	4.550	910.267
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	-	0
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>15.561</b>	<b>3.113.114</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	1.596	727.272
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	338	153.790
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	1.031	489.116
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	-	0
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	2.226	445.251
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	5.788	1.157.940
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2.866	1.839.071
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1.853	1.189.190
PA11-FORMENTERA	Hoteler	3.112	1.996.807
PA12-SANT JOAN-MOLID'A VALL	Residencial	-	0
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	-	0
PA 14 Paradís-Av. Europa	Residencial	1.396	622.493
PA 15 Peixos Ros	Industrial	358	71.621
PA16-VALL DE BURG	Residencial	4.381	1.996.177
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>24.943</b>	<b>10.688.730</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	10.224	4.472.771
SUD2-RACO BLAU	Residencial	5.370	2.183.571
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	684	278.679
SUD4-RONDA OEST	Industrial	13.300	2.660.781
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	---	<b>29.578</b>	<b>9.595.802</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>70.082</b>	<b>23.397.646</b>
<b>ALTRES SECTORS QUE GENEREN INGRESSOS</b>		<i>m2</i>	<i>Valor</i>
PMU PARADÍS		2.000	1.418.440
FINCA RACÓ BLAU		1.600	1.134.752
A.V. ESTACIÓ - CRTA MALGRAT		12.000	8.510.638
<b>TOTAL INGRESSOS ALTRES</b>		<b>15.600</b>	<b>11.063.830</b>
<b>TOTAL INGRESSOS AJUNTAMENT</b>		<b>85.682</b>	<b>34.461.476</b>

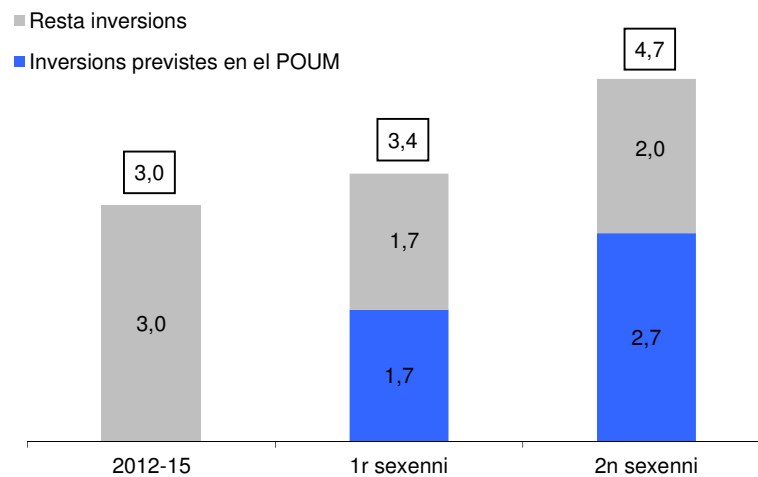
Font: POUM Blanes

Val a dir que la materialització monetària de les cessions i la seva utilització dependrà de la política municipal i de l'ús que se'n faci d'aquest sòl, però sí que posa en relleu el potencial d'ingressos del POUM per a les arques municipals.

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

Atès que l'horitzó que es planteja en aquest document és de dos sexennis, estem parlant d'una inversió de 4 milions d'euros anuals de mitjana (inclouen tant les inversions del POUM com la resta d'inversions).

**Previsions d'inversió de l'ajuntament de Blanes**  
(Milions d'euros corrents anuals)



Font: Programa econòmic-financer.

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, perquè ha de resoldre les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc. A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar que aquesta inversió representa, de mitjana, al voltant del 4,3 % de les despeses corrents no financeres<sup>9</sup>. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost de Blanes, a l'horitzó 2028.

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

<sup>9</sup> Aquest xifra és compatible amb la que s'obté amb altres ingressos corrents municipis com Blanes, Calella, Caldes de Montbui, Sant Sadurn d'Anoia o Vic, obtinguts de les avaluacions econòmica financera del planejament d'aquests municipis.

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

## PROGRAMA ECONÓMIC FINANCER

### Bases de la previsió

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

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2028 que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

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

#### **Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer**

<i>Magnituds</i>	<i>2008</i>	<i>Horitzó 2013</i>	<i>Horitzó 2026</i>
Població	36.800	39.660	36.500/44.000
Creixement anual	2,4%*	1,5%	0,8%
Habitatges Principals	14.000	16.500	27.700/30.800
Parc total d'habitatges	26.200	27.000	31.100/34.500
Creixement anual renda per càpita	3,3%**	1,5%	2,5%

\* Període 1996-2008

\*\* Període 2002-2006

Font: Memòria Social de la revisió del planejament de Blanes, Lavola, 2017.

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

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2016 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest crèdit com a crèdit a finançar a 10 anys, tot

igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys<sup>10</sup>, és a dir, igualant la taxa de descompte a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 1,75%<sup>11</sup>. La càrrega financera pressupostada per al 2017, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és d'uns 5,4 milions, per tant se situa en un 13% dels ingressos corrents, un percentatge considerable però assumible, que a més s'ha reduït respecte als darrers anys.

### Ingressos derivats del planejament

El 10% de cessions obligatòries, procedents dels nous desenvolupaments, s'han valorat en uns 23,4 milions d'euros.

#### Ingressos potencials de les cessions de sòl

SECTORS	Destí	Cessió ajuntament	
		10%	Valor (1)
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	11.011	2.202.847
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	4.550	910.267
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	-	0
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>15.561</b>	<b>3.113.114</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	1.596	727.272
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	338	153.790
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	1.031	489.116
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	-	0
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	2.226	445.251
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	5.788	1.157.940
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2.866	1.839.071
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1.853	1.189.190
PA11-FORMENTERA	Hoteler	3.112	1.996.807
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	Residencial	-	0
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	-	0
PA 14 Paradís-Av. Europa	Residencial	1.396	622.493
PA 15 Peixos Ros	Industrial	358	71.621
PA16-VALL DE BURG	Residencial	4.381	1.996.177
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>24.943</b>	<b>10.688.730</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	10.224	4.472.771
SUD2-RACO BLAU	Residencial	5.370	2.183.571
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	684	278.679
SUD4-RONDA OEST	Industrial	13.300	2.660.781
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	---	<b>29.578</b>	<b>9.595.802</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>70.082</b>	<b>23.397.646</b>

Font: Elaboració pròpia a partir del POUM i del programa econòmic-financer.

<sup>10</sup> Vegeu annex 4: Els tipus d'interès del deute públic

<sup>11</sup> El tipus de l'1,75 utilitzat s'ha calculat a partir de l'Euribor de febrero de 2016 més el diferencial mig de les hipoteques, que el Banc Central Europeu (BCE) situa per Espanya en un 1,78%.

## Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses

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

Així, en el **cas de l'IBI urbà**, s'ha pres com a referència el parc residencial existent cada any al municipi, implica que el valor dels nous habitatges serà similar al dels actuals (en termes reals), i que no es modifiquen els tipus impositius. Es tracta d'una hipòtesi continuista i moderada.

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

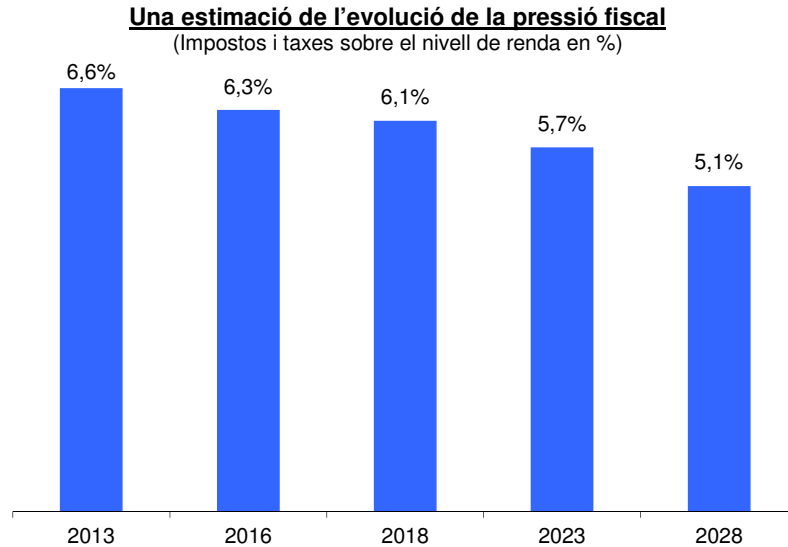
Finalment, en el cas de **l'impost sobre construccions i també en les plusvàlues** la base de càlcul ha estat la construcció d'habitatges, amb una estimació molt inferior a la que s'ha produït en els darrers anys, com a conseqüència de la crisi immobiliària. Com a xifres de referència s'han utilitzat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

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

En el darrer quinquenni, el creixement de la renda ha estat del 1,5% anual. En aquest model s'ha previst que la renda per càpita es mantindrà constant en termes reals en aquest 1,5% de mitjana, en el període 2017-28.

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal es mantindrà constant en els propers anys, per disminuir en els anys posteriors. Actualment, la recaptació per impostos i taxes significa un 7% de la renda dels residents al municipi, si bé cal tenir en compte que aquesta xifra no és real, ja que inclou impostos i taxes que es cobren als no residents, bàsicament els relacionats amb l'IBI, que com s'ha vist anteriorment és la principal font d'ingressos impositius.

Segons les hipòtesis considerades anteriorment, aquest percentatge baixaria al 5,1% el 2028, és dir, una reducció de la pressió fiscal municipal del 23%.



Font: Programa Econòmic-Financer

Cal tenir en compte la hipòtesi conservadora **en el sentit que la dinàmica de la recaptació impositiva que s'ha considerat depèn de l'evolució de la població i dels habitatges en termes absoluts i no té en compte els efectes de l'increment de la renda de la població**. Es tracta, per tant, d'una hipòtesi de mínims, ja que el seu objectiu és validar la viabilitat financera del POUM, i mostrar que l'ajuntament tindrà, en els propers anys, un important marge d'actuació pel que fa a instruments fiscals.

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

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció dels crèdits vius existents cada un dels anys de la previsió<sup>12</sup> i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2016.

<sup>12</sup> S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 12 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.

## Viabilitat financera

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

### Previsions del Compte financer de l'ajuntament de Blanes

(Mitjana anual del període en euros corrents)

	<u>2012-2016</u>	<u>2017-22</u>	<u>2023-28</u>
1. Ingressos corrents	46.111.081	51.708.414	58.530.602
2. Despeses corrents	37.315.268	40.852.878	46.282.444
3. ESTALVI CORRENT (1-2)	8.795.813	10.855.536	12.248.158
4. Despeses capital financeres	5.180.354	4.413.997	426.175
5. ESTALVI CORRENT MINORAT AMB AMORTITZACIONS FINANCERES (3-4)	3.615.459	6.441.539	11.821.983
6 Transferències de capital	518.592	998.545	1.351.234
7. Alienació d'inversions	0	0	0
8. INGRESSOS DE CAPITAL NO FINANCERS (6+7)	518.592	998.545	1.351.234
9. AUTOFINANÇAMENT (5+8)	4.134.051	7.440.084	13.173.217
10. Inversions	1.788.150	3.443.069	4.659.173
11. Transferències de capital	1.246.846	2.400.792	3.248.760
12. DESPESES DE CAPITAL NO FINANCERES (10+11)	3.034.996	5.843.861	7.907.933
13. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT (8-12)	1.099.054	1.596.223	5.265.283
14. Variació d'actius financers	12.381	--	--
15. Endeutament	3.631.541	0	0
16. SALDO FINANCER (14+15)	3.643.922	0	0
17. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (13+17)	4.742.976	5.265.283	0

Font: Programa econòmic financer.

Com es pot observar, en tot moment l'ajuntament té un estalvi corrent suficientment gran com per garantir que es puguin abordar les inversions del POUM sense posar en perill l'estabilitat financera del municipi.

Aquesta perspectiva neix de la bona situació actual. Com hem vist en l'apartat anterior, Blanes és un municipi poc endeutat, amb una càrrega financera baixa, i un important estalvi net. Sobre aquesta base, es pot suportar una política inversora com la que planteja el POUM.

La llei d'estabilitat pressupostària ha restringit la possibilitat d'endeutament de les administracions locals. Per tant, en aquesta previsió es té en compte que no augmenti l'endeutament en valors absoluts. Per tant, a mesura que la població creix i el pressupost augmenta, la càrrega financera disminueix.

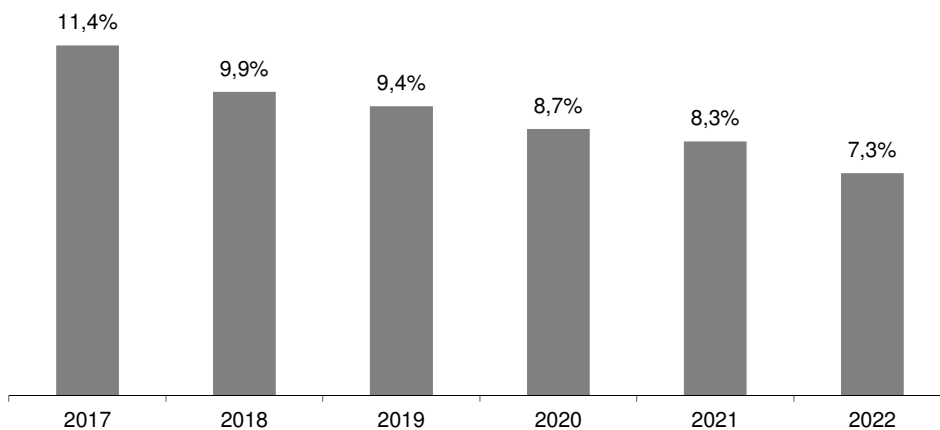


Tot i aquestes limitacions, la periodificació de les inversions que incorpora el POUM permet portar-les a terme complint aquestes condicions d'endeutament i càrrega financera.

En el primer quadrienni es podrien fer les inversions previstes al POUM, és a dir 2 milions anuals, als qual s'han d'afegir uns altres 1,8 milions anual en concepte d'inversions fora de planejament i transferències de capital.

A més, la venda de patrimoni de sòl proporciona a l'ajuntament uns recursos addicionals, que li dona una posició favorable per executar aquest pla d'inversions. Tot i que, com s'ha comentat anteriorment, s'ha fet una previsió conservadora tant pel preu de venda de les cessions com en la seva periodificació, la materialització d'aquestes cessions aporta prou recursos com per finançar el programa d'inversions i, a més, reduir de manera substancial l'endeutament<sup>13</sup>.

**Previsió de la càrrega financera de l'ajuntament de Blanes per al primer sexenni**  
(interessos i devolucions de capital sobre ingressos corrents en %)



Font: Programa econòmic-financer.

D'acord amb el model, es reduirà la càrrega financera de manera continuada. **Es tracta, per tant, d'un pla d'inversions assumible financerament per l'ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària, tot i que el Pla dona un extraordinari impuls a la modernització del capital públic d'infraestructures i serveis de la ciutat de Blanes.**

<sup>13</sup> Pel que fa a les necessitats creditícies, el model només té en compte els increments de saldos anuals, és a dir, no s'han considerat els crèdits a curt termini que es puguin haver de demanar per temes de tresoreria i que implicarà un cert nivell d'endeutament i de càrrega financera, però que en cap moment desvirtua les resultats de l'informe.

## INFORME DE SOSTENIBILITAT

### Concepte de sostenibilitat

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

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

La revisió del planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi de Blanes. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials, que implicaran un increment del nombre d'habitatges i de residents, i d'àrees d'activitats econòmica (hotelera, industrial, comercial...) que derivaran en la creació de llocs de treball i de riquesa pel municipi. Per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi<sup>14</sup>.

### Previsió de sostre residencial programat

	<u>Total resid.</u>	<u>RESIDENCIAL</u>		<u>Concertat</u>
		<u>Lliure</u>	<u>HPO</u>	
<b>PA1-LA SARDANA</b>	15.960	11.172	0	4.788
<b>PA 3-VALLDOLITG 1</b>	3.375	2.362	0	1.013
<b>PA 4-VALLDOLITG 3</b>	10.306	10.306	0	0
<b>PA 5-PUIG DE LA DONA</b>	8.966	8.966	0	0
<b>PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL</b>	8.430	8.430	0	0
<b>PA 13 Sa Massaneda</b>	207	207	0	0
<b>PA 14 Paradís-Av. Europa</b>	11.970	8.050	0	3.920
<b>PA16-VALL DE BURG</b>	43.806	30.664	0	13.142
<b>SUD1-COSTA BRAVA</b>	70.315	49.220	0	21.095
<b>SUD3-RACO BLAU</b>	42.960	30.072	8.592	4.296
<b>SUD4- LES MIMOSSES</b>	6.042	4.229	1.208	605
<b>TOTAL</b>	<b>222.337</b>	<b>163.678</b>	<b>9.800</b>	<b>48.859</b>

Font: Elaboració pròpia

El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 222.337 m<sup>2</sup> de sostre residencial (que permeten la construcció d'uns 1.798 habitatges) i que, juntament amb el procés de transformació de segona a primera residència,

<sup>14</sup> En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

possibiliten un augment de població fins assolir una xifra compresa entre els 40.000 i els 44.500 habitants, l'any 2028.

Pel que fa a la recaptació s'han tingut en compte la seva incidència en els següents impostos i taxes:

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

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

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

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

## Ingressos corrents que aporta el POUM

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

En els darrers anys aquest impost ha significat entre el 60 i el 63% dels impostos totals que cobra el municipi. La recaptació procedeix de l'IBI urbà, ja que l'IBI rústic aporta menys d'un 0,3% de la recaptació d'aquest impost.

Per fer la previsió a l'anàlisi de sostenibilitat, s'ha de considerar la situació un cop ja en funcionament tot el planejament, i per fer-ho s'ha tingut en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament.

S'ha fet el supòsit que es mantenen els tipus impositius, i que el valor cadastral de les noves edificacions també serà el mateix que el de les ja existents. S'ha aplicat una inflació del 1,5% com element per actualitzar les quotes. Es tracta de dues hipòtesis força conservadores.

En base al parc actual d'habitatge i el volum previst en el nou planejament, es pot estimar que al voltant del 10% de la recaptació total d'aquest impost al llarg del període 2016-2028 procedirà dels nous sectors desenvolupats, el que vol dir que en termes absoluts representa al voltant de **1.354.000 d'euros anuals de mitjana** addicionals. Òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que s'ha comentat, es tracta d'una mitjana del període que anirà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

La **resta d'impostos** representa actualment un 25% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles i per tant de l'augment de població, mentre que l' **IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions, i com s'ha esmentat en l'apartat anterior la seva recaptació baixarà a curt termini.

Finalment l'**IAE (impost activitats econòmiques)**, tot i que el POUM preveu un gran augment de les zones d'activitat econòmica, la recaptació està condicionada pel tipus

d'empresa que s'instal·li ja que només el paguen les empreses que facturin més d'1 milió d'euros.

La previsió per la resta d'impostos s'ha fet en funció del nombre d'habitatges. Tot plegat s'estima que, el POUM aportarà al voltant de **500.000 euros anuals** de mitjana, el que representa un 6,9% de la recaptació total d'aquests impostos a Blanes.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada persona és el mateix independentment que visqui en una zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, el nou planejament aportarà ingressos en funció de l'augment de residents. Amb la hipòtesi que les taxes s'incrementaran el mateix que la inflació, s'obté que els ingressos aportats pel POUM seran del **1,1 milions euros anuals**, poc més del 5% de la recaptació total.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del nombre de residents. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, es pot estimar que el POUM aportarà uns ingressos per aquest concepte de **770.000 euros anuals**.

Si es tenen en compte aquestes xifres, els ingressos que aportarà el POUM provindran en un 48,5% dels impostos, en un 30,8% de les taxes i en un 20,7% de les transferències, percentatges similars als del pressupost actual de Blanes.

### **Despeses corrents a les que obliga el POUM**

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

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

S'ha mantingut la despesa per habitant al mateix nivell que l'actual en termes constants (amb un increment del 3% en valors corrents degut a la inflació), i s'han aplicat aquests criteris a les noves zones dissenyades pel POUM.

El resultat és que les despeses corrents s'incrementarien en més **875.000 euros anuals** de mitjana pel que fa a personal, la compra de bens i serveis, **1,8 milions anuals**, i **83.000 euros** en transferències corrents.

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

**Balanc d'ingressos i despeses corrents motivats pel nou planejament 2028**

<i>Ingressos</i>	<i>milions € anuals</i>	<i>Despeses</i>	<i>milions € anuals</i>
IBI	1,35	Personal	0,88
Resta impostos	0,45	Compra bens i serveis	1,79
Taxes	1,14	Transferències	0,08
Transferències	0,77		
<b>Total ingressos</b>	<b>3,72</b>	<b>Total despeses</b>	<b>2,75</b>

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta generant un estalvi net que se situa en un 26.1% dels ingressos. Es pot concloure per tant que el POUM es **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència.

## UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### Objectius i actuacions considerades

L'objectiu d'aquest apartat és fer una aproximació global, que tingui en compte de manera genèrica, els preus i costos associats al procés de promoció urbanística de cada sector previst al planejament. I, en funció d'aquestes dades, valorar si és viable portar a terme la promoció d'aquest sòl. Insistir en que l'anàlisi es fa sense atendre a condicions particulars, ja que no es tracta de fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors, sinó de la seva viabilitat en unes condicions estàndards.

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

#### Sectors urbanístics previstos al POUM de Blanes

SECTORS	Destí	Sup. (Ha)
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	15,73
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	6,50
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	6,62
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>28,85</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	4,60
PA2-CALA SANT FRANCESC	Residencial	30,11
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	0,36
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	0,80
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	2,10
PA 6-MAS GUELO	Residencial	2,96
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	3,55
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	9,00
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2,87
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1,40
PA11-FORMENTERA	Hoteler	2,01
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	Residencial	6,46
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	0,01
PA 14 Paradís-Av. Europa	Residencial	2,46
PA 15 Peixos Ros	Industrial	0,81
PA16-VALL DE BURG	Residencial	7,73
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>77,23</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	14,18
SUD2-RACO BLAU	Residencial	10,74
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	1,59
SUD4-RONDA OEST	Industrial	19,00
<b>SECTORS URBANTZABLES</b>	---	<b>45,51</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>151,59</b>

Font: Memòria del POUM de Blanes

Les actuacions previstes que corresponen a reurbanitzacions en sol urbà consolidat, amb l'objectiu de completar els serveis urbans i la urbanització o determinar l'àmbit de repartiment de beneficis i costos de reurbanització, s'entén que no cal fer una justificació econòmica des del punt de vista privat. El POUM inclou dos sectors d'aquesta tipologia, que són els polígons d'actuació PAU2- Cala Sant Francesc i el PAU6- Mas Guelo.

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

**Sectors urbanístics que s'analitzen a l'estudi de viabilitat del POUM de Blanes**

SECTORS	Destí	Sup. (Ha)	Finançament	Edificabilitat	
				Índex	m2 sostre
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	15,73	Privat	0,70	110.110
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	6,50	Privat	0,70	45.500
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	6,62	Concessió	0,53	35.000
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>28,85</b>	---	---	<b>190.610</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	4,60	Privat	-	15.960
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	0,36	Privat	-	3.375
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	0,80	Privat	-	10.306
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	2,10	Privat	-	8.966
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	3,55	Privat	0,50	22.256
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	9,00	Privat	0,50	57.880
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2,87	Privat	0,50	28.658
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1,40	Privat	0,50	18.531
PA11-FORMENTERA	Hoteler	2,01	Privat	0,50	31.116
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	Residencial	6,46	Privat	0,50	8.430
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	0,01	Privat	-	207
PA 14 Paradís -Av. Europa	Residencial	2,46	Privat	-	13.961
PA 15 Peixos Ros	Industrial	0,81	Privat	0,50	3.580
PA16-VALL DE BURG	Residencial	7,73	Privat	0,40	43.806
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>44,16</b>	---	---	<b>267.032</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	14,18	Privat	0,72	102.242
SUD2-RACO BLAU	Residencial	10,74	Privat	0,50	53.700
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	1,59	Privat	0,43	6.837
SUD4-RONDA OEST	Industrial	19,00	Privat	0,70	133.000
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	---	<b>45,51</b>	---	---	<b>295.779</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>118,52</b>	---	---	<b>753.421</b>

Font: Memòria del POUM de Blanes

Les característiques i paràmetres utilitzats a l'anàlisi de viabilitat de cada un d'aquests sectors s'especifiquen a continuació.



## Plans de Millora Urbana

### PMU.1. NYLSTAR 2

- Superfície total: 15,73 Ha
- Usos admesos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 110.110 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 7.865.000 €
- Finançament: privat
- Aprofitament urbanístic: 11.011 m<sup>2</sup>

### PMU.2 - RHODIA IBERIA

- Superfície total: 6,38Ha
- Usos admesos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 45.500 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 3.250.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 4.550 m<sup>2</sup>

### PMU.3 – PORTAL COSTA BRAVA – ILLA DE BLANES

- Superfície total de l'àmbit: 6,52 Ha.
- Usos admesos: Hotelers i comercial
- Sostre per a usos hotelers: 30.000 m<sup>2</sup>
- Sostre comercial: 5.000 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 3.260.000 €
- Finançament: Concessió pública
- Sense cessions. Tots els terrenys son municipals.

## Polígons d'Actuació

### PAU.1. CAMPING LA SARDANA

- Superfície total: 4,60Ha
- Usos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 15.960 m<sup>2</sup>, dels quals 11.172 m<sup>2</sup> per h. lliures + 4.788 m<sup>2</sup> per HPC
- Costos d'urbanització estimats : 2.300.000 €
- Finançament: privat
- Aprofitament urbanístic: 1.596 m<sup>2</sup>

### PAU. 3. VALLDOLITG 1

- Superfície: 0,36 Ha
- Usos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 3.375m<sup>2</sup> sostre (2.362 m<sup>2</sup> (h. lliures) + 1.013 m<sup>2</sup> (h. prot. Oficial concertat)
- Nombre màxim d'habitatges: 40 habitatges, 12 dels quals seran de protecció pública
- Costos d'urbanització estimats : 395.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 338 m<sup>2</sup>

### PAU. 4. VALLDOLITG 3

- Superfície: 7.977 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 10.306 m<sup>2</sup> sostre hab. lliure
- Nombre màxim d'habitatges: 86 habitatges
- Costos d'urbanització estimats : 520.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 1.031 m<sup>2</sup>

### PAU. 5. PUIG DE LA DONA

- Superfície: 20.996 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 8.966m<sup>2</sup> sostre hab. lliure
- Nombre màxim d'habitatges: 27 habitatges
- Costos d'urbanització estimats : 990.000 €
- Finançament: Privat
- No te cessions

### PAU. 7. NYLSTAR 1

- Superfície: 3,55 Hs
- Usos admesos: Comercial
- Sostre màxim edificable: 22.256 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 1.840.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 2.226 m<sup>2</sup>

### PAU. 8. CARRETERA DE LLORET

- Superfície: 9,00 Has
- Usos admesos: Comercial
- Sostre màxim edificable: 57.880 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 4.435.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 5.788 m<sup>2</sup>

### PAU. 9. S'ABANELL

- Superfície: 28.658 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Hotelers
- Sostre màxim edificable: 28.658 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 1.300.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 2.866 m<sup>2</sup>

### PAU. 10. CRISTÒFOL COLOM

- Superfície: 13.967 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Hotelers
- Sostre màxim edificable: 18.531 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 825.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 1.853 m<sup>2</sup>

**PAU. 11. FORMENTERA**

- Superfície: 20.137 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Hotelers
- Sostre màxim edificable: 31.116 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 1.005.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 3.112 m<sup>2</sup>

- Costos d'urbanització estimats: 1.905.400 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 4.381 m<sup>2</sup>

**PAU. 12 - SANT JOAN – MOLI DE VALL (discontinuu)**

- Superfície: 64.574,17 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Edificabilitat neta: 8.430 m<sup>2</sup> sostre hab. lliure
- Costos d'urbanització estimats: No n'hi ha
- Finançament: Privat
- Sense cessions.

**PAU 13 – SA MASSANEDA**

- Superfície: 106 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Edificabilitat neta: 207 m<sup>2</sup> sostre hab. lliure
- Costos d'urbanització estimats: No n'hi ha
- Finançament: Privat
- Sense cessions.

**PAU 14 – PARADÍS - Av. EUROPA (discontinuu)**

- Superfície: 24.623,13 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 13.960 m<sup>2</sup> dels quals 1.991,20 m<sup>2</sup> sostre comercial i 11.969,68 m<sup>2</sup> sostre residencial. (8.050 m<sup>2</sup> per hab. lliure i 3.920 m<sup>2</sup> per HPC)
- Nombre màxim d'habitatges: 118 habitatges, 40 de protecció pública
- Costos d'urbanització estimats: No n'hi ha
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 1.396 m<sup>2</sup>

**PAU 15 - PEIXOS ROS**

- Superfície: 8.076 m<sup>2</sup>
- Usos: Industrial
- Edificabilitat: 3.580 m<sup>2</sup> edificables
- Costos d'urbanització estimats: No n'hi ha
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 358 m<sup>2</sup>

**PAU 16 – Vall de Burg (discontinuu)**

- Superfície: 77.291 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Edificabilitat: 43.806 m<sup>2</sup> (30.664 m<sup>2</sup> per hab. lliure i 13.142 per HPC)
- El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m<sup>2</sup> per habitatge.

Sectors de Sòl Urbanitzable

**SUD 1 – Sector Costa Brava**

- Superfície: 14,18 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 102.242 m<sup>2</sup>, dels quals 70.315 m<sup>2</sup> residencials (49.220 m<sup>2</sup> per hab. lliure i 21.095 m<sup>2</sup> per HPC) i terciari: 31.927 m<sup>2</sup>
- Número màxim d'habitatges: 507 habitatges
- Costos d'urbanització estimats: 7.100.000 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 10.224 m<sup>2</sup>

**SUD 2 – Sector Racó Blau**

- Superfície: 10,74 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 53.700 m<sup>2</sup>, dels quals 42.960 m<sup>2</sup> residencials (30.072 m<sup>2</sup> per hab. lliure, 4.296 m<sup>2</sup> per HPC i 8.592 per HPO) i terciari: 10.740 m<sup>2</sup>
- El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m<sup>2</sup> per habitatge.
- Costos d'urbanització estimats: 3.740.385 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 5.370 m<sup>2</sup>

**SUD 3 – Sector Les Mimoses**

- Superfície: 1,59 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 6.837 m<sup>2</sup>, 6.042 m<sup>2</sup> residencials (4.229 m<sup>2</sup> per hab. lliure, 605 m<sup>2</sup> per HPC i 1.208 per HPO) i 795 m<sup>2</sup> terciari.
- El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m<sup>2</sup> per habitatge.
- Costos d'urbanització estimats: 442.980 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 684 m<sup>2</sup>

**SUD 4 – Industrial Ronda Oest**

- Superfície: 19,00 Ha
- Usos admesos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 133.000 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats: 9.617.175 €
- Finançament: Privat
- Aprofitament urbanístic: 13.300 m<sup>2</sup>

## **Magnituds i hipòtesis de l'operació**

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

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

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de cada desenvolupament previst i s'analitzen tenint en compta les dues operacions necessàries per portar a terme el projecte: l'operació de construcció, de la qual s'obté el valor del sòl urbanitzat, i la de promoció del sòl, que dona com a resultat el valor de repercussió del sol brut, abans d'urbanitzar, que és l'objectiu d'aquest procediment analític.

Com es veurà a continuació, i en l'annex on es mostren els resultats del model econòmic-financer, s'ha tractat com una única operació que va des de la urbanització a la construcció del producte final. De tota manera ha estat necessari fer una estimació de la promoció immobiliària, per tal de trobar el valor del sòl urbanitzat, que és la base per calcular el valor de les cessions que es comenten posteriorment.

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

- . Costos d'urbanització
- . Cessions d'aprofitament a l'administració actuant
- . Costos de construcció dels habitatges i sostre per activitats productives
- . Costos de gestió de l'operació

Els ingressos seran:

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

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

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

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

**Costos d'urbanització.** A partir de les estimacions de la Memòria del POUM i de l'annex que desenvolupa aquests costos, l'ús, les superfícies i els costos d'urbanització són els següents:

**Superfícies, ús i cost d'urbanització previst a l'anàlisi**

SECTORS	Destí	Sup. (Ha)	Cost (€) urbanització
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	15,73	7.865.000
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	6,50	3.250.000
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	6,62	3.260.000
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>28,85</b>	<b>14.375.000</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	4,60	2.300.000
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	0,36	395.000
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	0,80	520.000
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	2,10	990.000
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	3,55	1.840.000
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	9,00	4.435.000
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2,87	1.300.000
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1,40	825.000
PA11-FORMENTERA	Hoteler	2,01	1.005.000
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	Residencial	6,46	0
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	0,01	0
PA 14 Paradís-Av. Europa	Residencial	2,46	0
PA 15 Peixos Ros	Industrial	0,81	0
PA16-VALL DE BURG	Residencial	7,73	1.905.400
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>44,16</b>	<b>15.515.400</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	14,18	7.100.000
SUD2-RACO BLAU	Residencial	10,74	3.740.385
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	1,59	442.980
SUD4-RONDA OEST	Industrial	19,00	9.617.175
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	---	<b>45,51</b>	<b>20.900.540</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>118,52</b>	<b>50.790.940</b>

Font: Memòria del POUM de Blanes i annex

**Costos de gestió de l'operació de sòl.** Una operació d'aquestes característiques precisa una capacitat de gestió que, en base al que s'ha observat en altres actuacions, s'ha considerat que representa un cost addicional equivalent a un 15% del total dels costos de l'operació.<sup>15</sup>

**Cessions.** La normativa preveu unes cessions obligatòries a l'administració actuant, en sòl urbanitzat o en el seu valor, que han de ser cobertes per l'operació. Per tant, els ingressos per la venda de sòl han de cobrir aquestes cessions, mentre que els costos correspondran al 100% de la urbanització.

S'ha definit un model que, a partir del preu del producte construït i dels costos de construcció, obté el valor del sòl urbanitzat, (en annex es mostra aquest model per cadascun dels sectors). En base a aquest valor, el valor en € d'aquestes cessions és el següent:

**Superfícies i valors de les cessions previstes**

SECTORS	Destí	Cessió ajuntament	
		10%	Valor (1)
PMU 1 - NYLSTAR 2	Industrial	11.011	2.202.847
PMU 2-RHODIA IBERIA	Industrial	4.550	910.267
PMU3 Portal Costa Brava	Hoteler - Comercial	-	0
<b>PLANS DE MILLORA URBANA</b>	---	<b>15.561</b>	<b>3.113.114</b>
PA1-LA SARDANA	Residencial	1.596	727.272
PA 3-VALLDOLITG 1	Residencial	338	153.790
PA 4-VALLDOLITG 3	Residencial	1.031	489.116
PA 5-PUIG DE LA DONA	Residencial	-	0
PA7-NYLSTAR 1	Comercial	2.226	445.251
PA8-CARRETERA LLORET	Comercial	5.788	1.157.940
PA9-S'ABANELL	Hoteler	2.866	1.839.071
PA10-CRISTOFOL COLOM	Hoteler	1.853	1.189.190
PA11-FORMENTERA	Hoteler	3.112	1.996.807
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	Residencial	-	0
PA 13 Sa Massaneda	Residencial	-	0
PA 14 Paradís-Av. Europa	Residencial	1.396	622.493
PA 15 Peixos Ros	Industrial	358	71.621
PA16-VALL DE BURG	Residencial	4.381	1.996.177
<b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>	---	<b>24.943</b>	<b>10.688.730</b>
SUD1-COSTA BRAVA	Residencial	10.224	4.472.771
SUD2-RACO BLAU	Residencial	5.370	2.183.571
SUD3- LES MIMOSSES	Residencial	684	278.679
SUD4-RONDA OEST	Industrial	13.300	2.660.781
<b>SECTORS URBANITZABLES</b>	---	<b>29.578</b>	<b>9.595.802</b>
<b>TOTAL SECTORS</b>		<b>70.082</b>	<b>23.397.646</b>

Font: Elaboració pròpia

<sup>15</sup> Es una xifra que s'ha utilitzat en treballs realitzats per Incasol i per Adigsa.

**Costos de construcció dels diferents productes a edificar.** Per avaluar els costos de construcció dels productes immobiliaris previstos, s'ha partit del Butlletí Econòmic de la Construcció i dels barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, que proposa un mòdul basic (Mb) de 482 €/m<sup>2</sup>, per l'any 2017. Aquest mòdul es multiplica per diferents coeficients, en funció de la zona geogràfica, la tipologia a edificar, la qualitat i l'ús dels productes a construir, (habitatge, local comercial, edifici terciari-hoteler i nau industrial), amb el que s'obté un pressupost estimatiu d'execució material per m<sup>2</sup>. Per afegir el benefici industrial i les despeses generals de la construcció, aquest valor s'incrementa en un 20% addicional.

**Sostre per usos considerats a l'anàlisi de viabilitat (en m2)**

	<u>RESIDENCIAL</u>				<u>NO RESIDENCIAL</u>		
	<u>Total resid.</u>	<u>Lliure</u>	<u>HPO</u>	<u>Concertat</u>	<u>Hoteler</u>	<u>Industrial</u>	<u>Comercial</u>
PMU 1 - NYLSTAR 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0	110.110	0
PMU 2-RHODIA IBERIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	45.500	0
PMU3 Portal Costa Brava	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000	0	0
PA1-LA SARDANA	15.960	11.172	0	4.788	0	0	0
PA 3-VALLDOLITG 1	3.375	2.362	0	1.013	0	0	0
PA 4-VALLDOLITG 3	10.306	10.306	0	0	0	0	0
PA 5-PUIG DE LA DONA	8.966	8.966	0	0	0	0	0
PA7-NYLSTAR 1	0	0	0	0	0	22.256	0
PA8-CARRETERA LLORET	0	0	0	0	0	57.880	0
PA9-S'ABANELL	0	0	0	0	28.658	0	0
PA10-CRISTOFOL COLOM	0	0	0	0	18.531	0	0
PA11-FORMENTERA	0	0	0	0	31.116	0	0
PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	8.430	8.430	0	0	0	0	0
PA 13 Sa Massaneda	207	207	0	0	0	0	0
PA 14 Paradís-Av. Europa	11.970	8.050	0	3.920	0	0	1.991
PA 15 Peixos Ros	0	0	0	0	0	3.580	0
PA16-VALL DE BURG	43.806	30.664	0	13.142	0	0	0
SUD1-COSTA BRAVA	70.315	49.220	0	21.095	0	0	31.927
SUD3-RACO BLAU	42.960	30.072	8.592	4.296	0	0	10.740
SUD4- LES MIMOSSES	6.042	4.229	1.208	605	0	0	795
<b>TOTAL</b>	<b>222.337</b>	<b>163.678</b>	<b>9.800</b>	<b>48.859</b>	<b>113.305</b>	<b>239.326</b>	<b>45.453</b>

Font: Elaboració pròpia

Pel càlcul del cost de construcció de l'HPO s'ha partit del cost de l'habitatge lliure i s'ha tingut en compta la proporcionalitat que calcula el BEC (Boletín Económico de la Construcción, 4 trimestre 2016) entre els costos de construcció de productes d'habitatge lliure i de les diferents categories de renda social.

La tipologia d'edificis per a usos terciaris-hotellers (que inclou comercial i hoteler) tenen un cost de construcció estàndard pel que fa al contenidor, que s'avalua en 900 €/m<sup>2</sup>.

En coherència amb aquests criteris, els costos de construcció aplicats al model són els següents:

**Costos de construcció dels productes immobiliaris a edificar**

	<b>Construcció*</b>	<b>Total**</b>	
Habitatge lliure	855	983	€/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPO	710	817	€/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPC	800	920	€/m <sup>2</sup> construït
Local comercial minorista	465	535	€/m <sup>2</sup> construït
Edifici terciari/ hoteler	900	1.035	€/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	300	345	€/m <sup>2</sup> construït

\* Inclou el pressupost d'execució material més el benefici industrial i despeses generals

\*\* A més de la columna anterior, inclou un 15% addicional pels costos de promoció, comercials, financers i imprevistos.

Font: Elaboració pròpia a partir dels barems del COAC.

**Com a costos de gestió** de la promoció, venda, finançament i altres imprevistos del procés d'edificació, el model considera un 15% d'increment addicional sobre el cost total de la construcció.

**Ingressos a obtenir.** Per calcular els ingressos s'ha elaborat **un estudi de mercat** específic per a Blanes, dels preus que tenen els diferents productes previstos en el planejament.

Per cada segment de mercat s'han consultat les publicacions i informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). En la mesura del possible, s'han complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda. En annex es mostra l'estudi de mercat complet.

**L'estudi de mercat de l'habitatge lliure** s'ha fet a partir de l'oferta d'obra nova i de segona mà a la venda, disponible a diferents fonts i webs especialitzades (públiques i privades) que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte<sup>16</sup>.

La referència més acceptada a la zona és l'estudi de preus de mercat dels habitatges a la Província de Girona, elaborat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona, amb data abril 2015, que analitza preus de transaccions d'obra nova i de segona mà. En el cas de Blanes, aquest estudi avalua uns preus mitjans, per als habitatges nous, entre 3.222 €/m<sup>2</sup> i 1.266 €/m<sup>2</sup>, segons la localització.

D'altra banda, s'ha analitzat l'oferta d'una promoció d'obra nova que comercialitza una promotora bancària que ha venut pràcticament la meitat dels pisos sobre plànol. Per tant, s'ha estimat un preu mig de venda molt favorable i prudent, de 1.800 €/m<sup>2</sup>.

<sup>16</sup> Veure *Estudi del mercat immobiliari de Blanes*, en annex

Per l'**habitatge protegit** s'han utilitzat els preus legalment autoritzats pel municipi. Blanes es troba a la zona B, pel que el mòdul de règim general és de 1.576,64 €/m<sup>2</sup> útils i el de règim concertat és de 2.183,04 €/m<sup>2</sup> útils.

Aquests mòduls es fixen sobre m<sup>2</sup> útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m<sup>2</sup> construïts. S'ha utilitzat un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75.<sup>17</sup> I, un cop traslladats, els mòduls aplicats al model són de 1.182,48 €/m<sup>2</sup> per l'HPO i de 1.637,28 €/m<sup>2</sup> per l'HPC.

**L'oferta de locals comercials** s'ha investigat en diferents llocs web. Els preus de venda de les ofertes de locals comercials de segona mà a Blanes assoleixen valors mitjans de 1.180 €/m<sup>2</sup> de mitjana, que és el que s'ha adoptat per avaluar la viabilitat dels sectors.

De nou valorem que aquest valor mig es refereix a mostres d'oferta i no de preus de venda efectius, però es tracta de preus de segona mà, mentre que els que hem de considerar seran en edificis nous i en condicions modernes.

**L'oferta d'edificis hotelers i comercials.** S'ha trobat una mostra reduïda d'ofertes de venda de producte d'edificis hotelers a l'àrea de Blanes i, complementàriament, s'ha consultat l'informe *Mercado Hotelero 2014*, elaborat per la consultora TINSA al febrer de 2015, que preveu unes bones perspectives pel sector turístic.

Per tant, s'ha considerat un preu mig de 2.100 €/m<sup>2</sup>, que es considera molt prudent per aquesta oferta.

**L'oferta industrial.** S'ha localitzat oferta d'edificis industrials en venda al municipi, amb el resultat d'un preu de 680 €/m<sup>2</sup> de mitjana, que és el valor aplicat al model que valora el preu de repercussió del sòl amb l'actual planejament.

En coherència amb aquests criteris, els preus de venda utilitzats en el model són els següents:

**Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar**

Habitatge lliure	1.800 €/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPO	1.182 €/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPC	1.637 €/m <sup>2</sup> construït
Local comercial minorista	1.180 €/m <sup>2</sup> construït
Hoteler o comercial	2.100 €/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	680 €/m <sup>2</sup> construït

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estudi de mercat

<sup>17</sup> Això vol dir que per cada m<sup>2</sup> construït podem obtenir 0,75 m<sup>2</sup> útils, una ràtio que s'obté a partir de dades que subministra Incasol de les seves actuacions.



**Periodificació.** En el model elaborat s'ha fet una proposta de periodificació de l'operació, que estima que cada PMU es pot executar en 5 anys, a partir del moment en què es pot posar en marxa el desenvolupament del sector. Per tant, es considera, a nivell de càlcul financer, que abans, l'any 0, es faria la provisió de sòl.

**Previsió de periodificació de cada sector previst al POUM que incorpora el model econòmic-financer**

ACTUACIÓ	Any 0	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Aportació de sòl	100%					
Urbanització		100%	0%	0%	0%	0%
Construcció			50%	50%	150%	
Costos de gestió		20%	20%	20%	20%	20%
Comercialització				50%	50%	50%

Font: Elaboració pròpia

L'escenari base suposa que la periodificació és la mateixa per a tots els sectors, una simplificació necessària per poder avaluar la seva viabilitat.

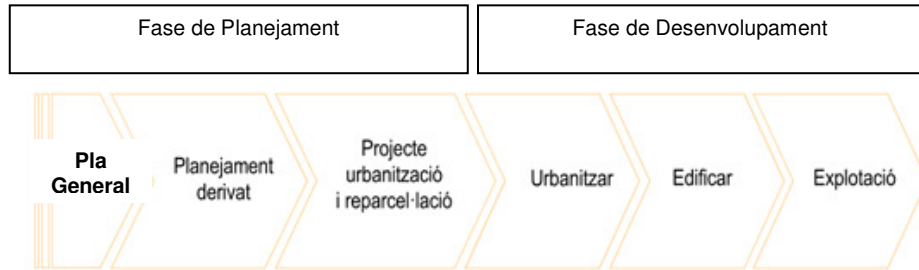
Els costos d'urbanització s'imputen el primer any en què comença l'actuació. En els següents tres anys s'edifica i es comença a vendre l'any 3. Les despeses de gestió es reparteixen proporcionalment al llarg del quinquenni. No s'han contemplat diferents terminis per edificar els diferents usos, ni s'han diferenciat els habitatges lliures i els de protecció oficial, que s'hauran d'edificar en els terminis legals.

**Mètodes per analitzar la viabilitat econòmic-financera del planejament**

Un dels elements que ha de justificar el planejament urbanístic és la seva viabilitat econòmic-financera. Això forma part de la lògica dels promotors de sòl i productes immobiliaris, de trobar una rendibilitat de la seva inversió però, a més, ve demanat per la pròpia normativa urbanística, ja que tant la llei del sòl del govern central (Llei 7/2015), com el text refós de la llei d'urbanisme de la Generalitat (Llei 3/2012) o el Reglament de Valoracions de la llei del sòl (decret 1492/2011) estableixen la necessitat d'analitzar la viabilitat econòmica dels nous sectors que es desenvolupin.

Un projecte de transformació urbanística es pot dividir en dos fases:

Hi ha una primera etapa de planejament, on s'aprova primer el planejament general (POUM), posteriorment el planejament derivat (PPU) i es fa el projecte d'urbanització i reparcel·lació.



Un cop aprovat aquest planejament s'entraria en la fase de desenvolupament del projecte. Amb independència que l'operador urbanístic, l'immobiliari i l'explotador puguin ser o no el mateix, la valoració de la seva viabilitat econòmica s'obté analitzant les dues operacions diferenciades que són necessàries per disposar del producte immobiliari acabat:

- . D'una banda, l'operació de sòl, que consisteix en adquirir sòl sense urbanitzar, fer la urbanització i vendre aquest sòl a un promotor immobiliari o a l'usuari final.
- . D'una altra banda, l'operació immobiliària, que consisteix en adquirir sòl urbanitzat, construir i vendre el producte immobiliari final.

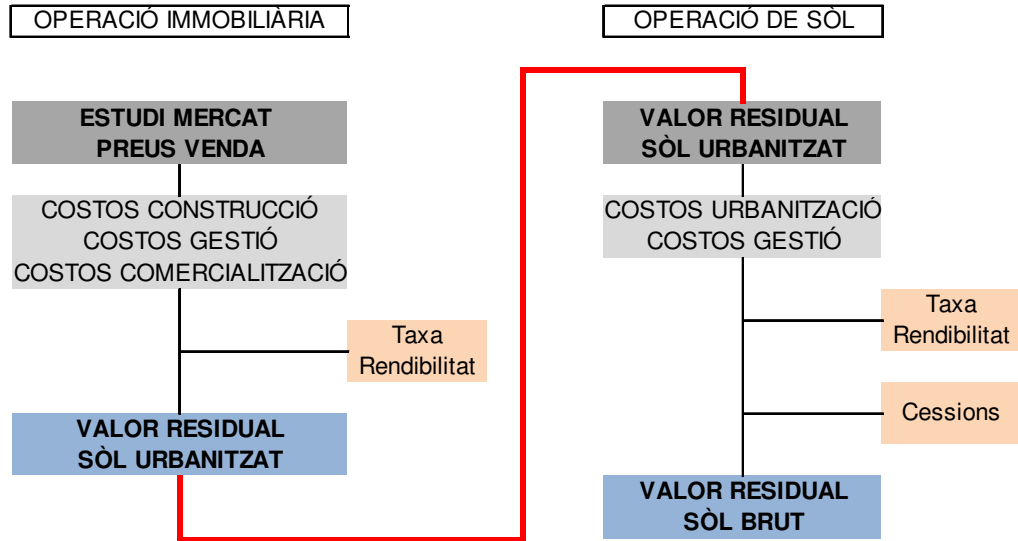
La viabilitat econòmica-financera implica que el valor final dels productes immobiliaris que es puguin generar (habitatge, edificis industrials, terciaris, etc.), sigui suficient per pagar tots els costos de construcció i desenvolupament de sòl, inclòs el benefici del promotor, i que, a més, generi un valor residual del sòl, abans de transformar-se, que sigui positiu i superior al que tenia amb anterioritat a la seva qualificació.

Tal com mostra el gràfic adjunt, es parteix d'un estudi de mercat que avalua el preu de venda dels productes immobiliaris, en els diferents usos que es plantegen en el POUM.

A partir d'aquí, s'estimen els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material, el benefici industrial, la gestió i comercialització, així com una taxa de rendibilitat esperada pel promotor.

Això permet obtenir un **valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim del sòl urbanitzat que garanteix la viabilitat de l'operació immobiliària.**

**Model d'obtenció del valor del sòl**



Font: Elaboració pròpia

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es fa la mateixa operació aplicada al sòl. Es tenen en compte, per tant, els costos d'urbanització i gestió, així com una taxa de rendibilitat pel promotor de sòl i la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuants.

El resultat és **un valor residual del sòl brut, és a dir, el màxim que es pot arribar a pagar per la compra del sòl abans d'urbanitzar-lo**. Aquest és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació.

Si aquest valor és positiu, i superior al que tindria abans de la incorporació d'aquesta àrea en el planejament, s'entén que l'operació és viable,

Seguint aquesta mateixa metodologia es poden establir dues aproximacions:

- El mètode residual estàtic
- El mètode residual dinàmic

El **mètode residual estàtic** és el que demana, específicament, el RD 1492/2011 ja esmentat, que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl pels Plans Parciais (article 22 que regula com obtenir el valor residual del sòl en zones no edificades).

El propi RD proposa efectuar la valoració en base a la fórmula següent :

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

**VRS** és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat.

**Vv** és el valor en venda del m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m<sup>2</sup> edificable.

**K** és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït a un mínim de 1,20 o augmentat fins un màxim de 1,50 d'acord amb els criteris establerts en el propi RD 1492/2011.

**Vc** és el valor de la construcció (€/m<sup>2</sup>) edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, el següent pas es trobar el valor del sòl abans del procés d'urbanització, el que s'aconsegueix, segons especifica l'esmentat RD, utilitzant la següent fórmula.

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

On

**VSo** és el valor del sòl abans del procés d'urbanització.

**VS** és el valor del sòl urbanitzat no edificat (Correspon al VRS de l'equació anterior)

**G** són els costos d'urbanització i altres càrregues.

**TLR** és la taxa lliure de risc mesurada en tant per ú, i **PR** és la prima de risc de l'operació mesurada en tant per ú. Aquestes taxes remuneren el risc de l'operació pel promotor, ja que s'estableix una prima de risc superior al que seria una taxa d'interès sense risc.

Pel que fa a la TLR, el propi reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. Per la PR, un annex del propi reglament fixa aquesta prima de risc en funció dels usos i tipologies de l'ordenació urbanística.

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si aquest valor és positiu vol dir que l'operació és viable i, si a més supera el valor del sòl per a usos no urbans (agrícoles, forestals, etc.), vol dir que és beneficiós pels propietaris actuals, ja que l'operació paga tots els seus costos, el benefici dels promotors immobiliaris i de sòl, les cessions a l'administració local i una plusvàlua pels propietaris inicials del sòl.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació.

En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K, i en les TLR i PR, on s'està incorporant un cost del diner.

El **mètode residual dinàmic** segueix la mateixa metodologia, en el sentit de partir dels valors de mercat del producte final (habitatge, hotels, etc.), per arribar, un cop deduïts els costos i la rendibilitat esperada del promotor de sòl i del promotor immobiliari, a trobar el valor residual del sòl que fa viable l'operació.

La diferència amb el mètode estàtic és que, en aquest cas, es fa una previsió de la durada del procés i de quan es portaran a terme les diverses actuacions.

El que s'obté és una matriu amb la periodificació de les actuacions i, per tant, de la previsió de costos i ingressos que s'aniran produint i dels fluxos de caixa de l'operació.

A partir d'aquesta matriu de costos i ingressos, i separant novament l'operació immobiliària de l'operació de sòl, el mètode fa els següents càlculs.

Es parteix del valor del producte final, i en base a aquest valor, als costos de construcció i de gestió del producte immobiliari i de la rendibilitat esperada del promotor, es calcula el valor màxim que es pot pagar pel sòl urbanitzat.

La fórmula a aplicar és la següent:

$$V_{su} = \sum_{i=1}^N P_{fi} - C_{ci} - C_{gi} - C_{comi} - R_{pi}$$

on:

**Vsu**, és el Valor del sòl urbanitzat. El màxim que es pot arribar a pagar en funció dels preus de mercat, els costos de construcció i la rendibilitat del promotor immobiliari.

**Pf** és el Preu venda del producte final (habitatge, comercial, etc.) obtingut en base a un estudi de mercat i a les estadístiques oficials existents.

**Cc** són Costos de construcció del producte final, tenint en compte les diferents tipologies constructives.

**Cg**, correspon als Costos de gestió d'ela promoció, i **Ccom** als costos de de comercialització

**Rp** és la rendibilitat esperada pel promotor

i correspon a cadascun dels anys previstos per la promoció

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, el següent pas és fer el mateix amb l'operació de sòl, i calcular el valor màxim que es pot pagar pel sòl brut o sense urbanitzar, el que es fa de la següent manera:

$$Vsb = \sum_{i=1}^N Vsu_i - Cu_i - Cg_i - Ci_i - Ccom_i - Rpi$$

on:

**Vsb** és el valor del Valor del sòl sense urbanitzar

**Vsu** és el Valor del sòl urbanitzat. Cal tenir en compte que entre l'operació de sòl i l'operació immobiliària hi ha unes cessions que s'han de donar a l'administració municipal.

**Cu** són els Costos d'urbanització, **Cg** els Costos de gestió, **Ci** els Costos indemnització (en el cas que n'hi hagin) i **Ccom** els Costos de comercialització. Per tant s'inclouen totes les diferents partides de costos.

**Rp** és la Rendibilitat del promotor de sòl.

i correspon a cadascun dels anys previstos per la promoció.

Per tant, el resultat final és novament el valor residual del sòl sense urbanitzar. En la mesura que aquest valor sigui positiu vol dir que l'operació és viable financerament i, si és superior al valor de mercat del sòl sense urbanitzar, vol dir que genera plusvàlues pels actuals propietaris del sòl.

Els dos sistemes parteixen del mateix raonament, trobar el valor màxim que es pot pagar pel sòl sense urbanitzar, i és en base a aquest paràmetre que es defineix la viabilitat de l'operació.

Això implica fer una sèrie d'hipòtesis que tenen a veure amb el valor de mercat dels productes immobiliaris previstos, els costos de construcció, gestió, urbanització, etc., i la rendibilitat prevista pels promotors. En tot cas, es tracta de fer una valoració estàndard i en base a hipòtesis globals.

El mètode residual estàtic i residual dinàmic segueixen la mateixa lògica i la única diferència és la periodificació de la durada de la promoció tant de sòl com immobiliària. La normativa en matèria urbanística demanda que es faci un anàlisi residual estàtic<sup>18</sup>, que incorpori els temes financers a partir del paràmetre K.

El mètode residual dinàmic és molt interessant, ja que permet fer simulacions en funció dels factors que poden accelerar o alentir el procés de desenvolupament urbanístic. Per tant, és molt útil fer-ho, però no és el mètode que exigeix la normativa.

---

<sup>18</sup> El RD 1492/2011, o la ECO/805/2003.

## Viabilitat de l'operació

Tenint en compte les hipòtesis anteriors, s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de les actuacions previstes al POUM de Blanes.

**El mètode residual estàtic.** A partir de les fórmules anteriors, i aplicant-les a les actuacions previstes al POUM de Blanes, s'han obtingut el següents valors de repercussió del sòl urbanitzat (VRS) i del sòl brut o sense urbanitzar (VRSB), per a cada sector i sobre el sostre a edificar:

### Càlcul del Valor Residual del Sòl per a cada sector

	VRS	M2 sostre	Cost		VRSB
			Cessions /m <sup>2</sup> sostre	Urbanització /m <sup>2</sup> sostre	
PMU 1	185,71	110.110	20,01	71,43	84,85
PMU 2	185,71	45.500	20,01	71,43	84,85
PMU3	600,00	35.000	0,00	93,14	494,56
PA 1	341,89	15.960	45,57	144,11	133,19
PA 3	341,84	3.375	45,57	117,04	163,79
PA 4	430,71	10.306	47,46	50,46	326,14
PA 5	430,71	8.966	0,00	110,42	305,72
PA 7	377,86	22.256	20,01	82,67	264,26
PA 8	377,86	57.880	20,01	76,62	271,11
PA 9	600,00	28.658	64,17	45,36	484,48
PA 10	600,00	18.531	64,17	44,52	485,43
PA 11	600,00	31.116	64,17	32,30	499,27
PA 12	430,71	8.430	0,00	---	430,71
PA 13	430,71	207	0,00	---	430,71
PA 14	333,75	13.961	44,59	---	289,16
PA 15	185,71	3.580	20,01	---	165,71
PA 16	143,29	43.806	45,57	43,50	48,48
SUD 1	341,89	102.242	43,75	69,44	219,53
SUD 2	341,89	53.700	40,66	69,65	222,38
SUD 3	341,87	6.837	40,76	64,79	227,76
SUD 4	185,71	133.000	20,01	72,31	83,85

Font: Elaboració pròpia

**El mètode residual dinàmic.** S'han calculat les xifres de la promoció immobiliària corresponents a *l'escenari base* i s'ha imputat a cada àmbit d'actuació els seus costos i ingressos. A partir d'aquestes dades s'ha obtingut el valor del sòl de cada sector. Per fer-ho, s'ha utilitzat el mètode del valor residual dinàmic abans explicat, que el calcula com a

residu de la promoció immobiliària, incloent una rendibilitat pel promotor que el permeti abordar l'operació amb garanties.

L'ordre ECO/805/2003 sobre normes de valoració de bens immobles determina la manera de calcular el mètode residual dinàmic segons la següent formulació i dóna unes pautes sobre la rendibilitat del promotor, que varia en funció dels usos i la tipologia. En aquest cas s'ha considerat una rendibilitat mitjana (en termes de TIR anual) pel promotor del 13,22%, una taxa que es considera suficient.

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

Atès que es tracta d'un exercici teòric de viabilitat, no s'ha fet cap reflexió sobre si aquestes zones es promocionaran abans o després, només si en les condicions actuals aquestes actuacions són viables.

Aplicant el mètode anterior, i atorgant al promotor una taxa del 13,22%, s'obté el valor residual del sòl brut, que és el paràmetre bàsic per determinar si l'operació és viable.

#### **Estimació dels resultats de l'escenari base de l'operació**

	<i>Rendibilitat mínima exigida</i>	<i>Sostre m<sup>2</sup></i>	<i>Sòl m<sup>2</sup></i>	<i>Estimació del valor de repercussió del sòl brut (VRSB)</i>		
				<i>Preu sòl brut €</i>	<i>€/m<sup>2</sup> sòl</i>	<i>€/m<sup>2</sup> sostre</i>
<b>PMU 1</b>	13,22%	110.110	157.300	9.522.047	60,53	86,48
<b>PMU 2</b>	13,22%	45.500	65.000	3.934.730	60,53	86,48
<b>PMU3</b>	13,22%	35.000	66.195	16.526.707	249,67	472,19
<b>PA 1</b>	13,22%	15.960	46.042	3.445.014	74,82	215,85
<b>PA 3</b>	13,22%	3.375	3.646	821.287	225,26	243,34
<b>PA 4</b>	13,22%	10.306	7.977	3.359.869	421,19	326,01
<b>PA 5</b>	13,22%	8.966	20.996	2.752.786	131,11	307,02
<b>PA 7</b>	13,22%	22.256	35.500	1.670.424	47,05	75,05
<b>PA 8</b>	13,22%	57.880	90.000	4.699.879	52,22	81,20
<b>PA 9</b>	13,22%	28.658	28.658	13.298.549	464,04	464,04
<b>PA 10</b>	13,22%	18.531	13.967	8.615.044	616,81	464,90
<b>PA 11</b>	13,22%	31.116	20.137	14.852.061	737,55	477,31
<b>PA 12</b>	13,22%	8.430	64.574	3.533.671	54,72	419,18
<b>PA 13</b>	13,22%	207	106	86.770	818,58	419,18
<b>PA 14</b>	13,22%	13.961	24.623	4.948.278	200,96	354,44
<b>PA 15</b>	13,22%	3.580	8.076	569.324	70,50	159,03
<b>PA 16</b>	13,22%	43.806	77.291	13.932.504	180,26	318,05
<b>SUD 1</b>	13,22%	102.242	141.800	28.342.980	199,88	277,21
<b>SUD 2</b>	13,22%	53.700	107.400	13.558.283	126,24	252,48
<b>SUD 3</b>	13,22%	6.837	15.900	1.765.308	111,03	258,20
<b>SUD 4</b>	13,22%	133.000	190.000	11.382.504	59,91	85,58

Font: Elaboració pròpia a partir del model elaborat per calcular la viabilitat econòmica del POUM de Blanes



Com ja s'ha esmentat anteriorment, les operacions es porten a terme en un període de 5 anys, tot i que el model considera que l'aportació de sòl es fa un any abans, que es considera l'any 0.

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

Aquesta millora del valor del sòl actual es justifica si es compara, per exemple, amb els preus mitjans que recull la *Encuesta de los Precios de la Tierra 2015*, que publica el Ministerio de Alimentación y Pesca, Agricultura y Medio Ambiente.

Segons aquesta font oficial, els preus mitjans generals, de les diferents tipologies considerades (terres de secà, regadius, fruitals, vinyes, olivars, pastures i prats), a les diferents comunitats autònomes són els següents:

**PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. AÑOS 2014 Y 2015 (CC.AA. Ordenadas de mayor a menor por su importancia superficial)**

CC.AA.	Ponderaciones Base 2011 (%)	Precios 14 (Euros/ha)	Precios 15 (Euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(Euros/ha)	(%)	
CASTILLA Y LEÓN	22,2	5.296	5.627	331	6,2	0,7
ANDALUCÍA	19,8	18.785	19.856	1.071	5,7	2,1
CASTILLA-LA MANCHA	18,5	6.527	6.653	126	1,9	0,2
EXTREMADURA	9,6	3.949	4.145	196	5,0	0,2
ARAGÓN	8,7	5.923	6.047	124	2,1	0,1
CATALUÑA	3,6	14.403	14.458	55	0,4	0,0
GALICIA	3,5	13.633	13.242	-391	-2,9	-0,1
C. VALENCIANA	2,8	20.271	19.983	-289	-1,4	-0,1
R. DE MURCIA	2,4	15.630	14.652	-978	-6,3	-0,2
P. DE ASTURIAS	1,8	7.893	10.315	2.422	30,7	0,4
NAVARRA	1,8	13.315	13.231	-84	-0,6	0,0
MADRID	1,6	7.243	7.203	-40	-0,6	0,0
LA RIOJA	1,0	11.515	11.826	311	2,7	0,0
PAIS VASCO	1,0	15.557	14.834	-723	-4,6	-0,1
CANTABRIA	0,7	15.315	13.971	-1.344	-8,8	-0,1
BALEARES	0,6	17.577	18.491	915	5,2	0,1
CANARIAS	0,3	67.930	66.571	-1.359	-2,0	0,0
ESPAÑA	100,0	10.127	10.451	325	3,2	3,2

Font: Encuesta de los Precios de la Tierra 2015, Ministerio de Alimentación y Pesca, Agricultura y Medio Ambiente

Amb aquestes dades, el preu mig del sòl brut, en el seu estat actual seria, a Catalunya, d'uns 14.458 €/ha, és a dir, de 1,44 €/m<sup>2</sup> sòl, molt inferior a qualsevol dels resultats obtinguts amb els anàlisis anteriors.

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

## UNA VISIO DE CONJUNT

En els apartats anteriors s'han fet tres anàlisis. D'un banda un estudi prospectiu de la viabilitat financera per l'ajuntament de portar a terme el pla d'inversions previstos pel POUM. D'altra banda una anàlisi de la sostenibilitat econòmica del Pla pel municipi ateses les despeses que generarà en el pressupost corrent municipal atendre els nous serveis i els ingressos que s'obtidran dels nous desenvolupaments. Finalment, una aproximació a la viabilitat pels promotors privats dels diferents sectors en base a les condicions globals del municipi.

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

Els resultats obtinguts mostren que el pla d'inversions és financerament assumible per l'ajuntament, ja que no representa un augment de la càrrega financera ni de l'endeutament a llarg termini. D'altra banda, l'anàlisi de sostenibilitat mostra que els ingressos corrents que s'obtidran en els nous desenvolupaments superen les despeses corrents dels serveis que precisen amb el que es genera un estalvi net, similar al que ja s'obté actualment en el municipi i què és que permet finançar les actuacions inversores.

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

A continuació, s'ha fet una valoració de la viabilitat del desenvolupament dels sectors previstos pels operadors privats, mitjançant els mètodes estàtic, que mana la normativa urbanística, i el dinàmic, que permet fer una aproximació a la temporalització de les actuacions.

El model base utilitzat, per aplicar aquestes metodologies, considera valors molt prudents, ja que l'objectiu de l'anàlisi no és fer una avaluació de la rendibilitat pels promotors, sinó garantir la viabilitat en condicions com l'actual.

Els preus s'han mantingut constants, en termes reals, i s'ha considerat que el sector continuarà amb els preus de l'actual recessió.

En base a aquestes hipòtesis, totes les operacions previstes al POUM son viables econòmicament, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i,

considerant una rendibilitat correcta per la promoció, s'obté un valor residual del sòl global positiu.

Aquesta situació es dona pel conjunt de les actuacions previstes al POUM i per cadascun dels sectors considerats, en diferents proporcions ja que el valor residual del sòl es diferent en cada àmbit, en funció dels seus usos i càrregues.

El resultat mig del valor de repercussió del sòl brut dels sectors considerats al POUM, sense tenir en compte els PAU 12,13,14 i 15 dels quals no s'han determinat els costos d'urbanització, és de 258,80 €/m<sup>2</sup> de sostre, segons el mètode estàtic i de 264 €/m<sup>2</sup> de sostre segons el mètode dinàmic, que correspon a un valor de 224,60 €/m<sup>2</sup> de sòl.<sup>19</sup>

Val a dir que la hipòtesi de mantenir els preus immobiliaris constants al nivell actual és una opció clarament conservadora. La durada del cicle recessiu i les perspectives actuals de l'economia permeten avançar que es produirà, previsiblement, un escenari més positiu en els propers anys, com la història econòmica explica que ha passat en altres cicles similars.

En general, quan s'analitza un cicle econòmic complert, que inclogui un període recessiu i un altre de recuperació, es veu que es produeix un diferencial en el creixement dels preus de venda immobiliaris, que augmenten per sobre de la inflació, ja que els preus immobiliaris estan relacionats amb l'evolució de la renda de les famílies.

Així, si analitzem l'increment de preus de l'habitatge a Catalunya en el període 2002-14, és a dir, un cicle complert que inclou una part d'expansió i altre de recessió, s'obté que, efectivament, els preus de venda han tingut un augment del 1,25% més elevat que l'augment de l'IPC del mateix període.

Per tant, optar per una hipòtesi de manteniment dels preus és una opció que garanteix la viabilitat de l'operació, ja que una pujada de preus superior a la inflació n'augmentaria la rendibilitat.

---

<sup>19</sup> En Annex es mostren els resultats dels models econòmic financer de cada sector.  
POUM de Blanes

## ANNEXOS

**Annex 1: Previsió del pressupost 2012-28**

(les dades del 2012-15 corresponen a la liquidació el pressupost, i a partir del 2016 són previsions)

Pressupost municipal de Blanes	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Milers €																	
Ingressos	16.954.666	17.763.514	17.853.301	17.775.470	18.180.447	18.594.668	19.018.345	19.451.696	19.894.940	20.348.305	20.812.022	21.286.327	21.771.463	22.267.678	22.775.226	23.294.364	23.540.796
Capítol 1 Imposicions directes	150.887	316.959	355.294	656.696	619.445	633.949	648.791	663.962	679.528	695.438	711.720	728.384	745.438	762.891	780.753	799.033	-811.018
Capítol 3 Taxes i altres (sense CE IQU)	13.570.204	16.744.220	16.829.403	16.707.584	17.060.648	17.421.173	17.789.316	18.165.240	18.549.107	18.941.066	19.341.348	19.750.068	20.167.426	20.593.603	21.028.786	21.473.166	21.926.936
Capítol 3 Cont. Especials IQU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 4 Transferències corrents	8.741.744	9.598.718	11.494.451	11.220.825	11.457.943	11.700.071	11.947.317	12.199.767	12.457.592	12.720.846	12.989.662	13.264.159	13.544.457	13.830.678	14.122.947	14.421.392	14.726.145
Capítol 5 Ingressos patrimonials	2.805.113	916.178	1.594.509	587.388	599.801	612.476	625.419	638.635	652.131	665.912	679.984	694.353	709.026	724.009	739.309	754.932	770.885
Capítol 6 Alienació d'inversions reals	335.443	605.101	164.974	968.850	518.592	973.402	983.036	993.032	1.003.288	1.013.843	1.024.666	1.321.024	1.333.048	1.345.390	1.358.159	1.371.295	1.378.490
Capítol 7 Transferències de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 8 Variació d'actius financers	0	60.101	1.803	3.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 9 Variació de passius financers	13.955.425	1.001.390	889	3.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingressos	56.513.482	47.006.181	48.294.624	51.116.813	48.436.676	49.985.739	51.012.225	52.112.372	53.236.586	54.385.428	55.559.402	57.044.315	58.270.858	59.524.249	60.805.179	62.114.182	61.532.234
Pressio fiscal		6,6%	6,5%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,0%	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,6%	5,6%	5,5%	5,4%	5,1%
Despeses																	
Capítol 1 Retribució del personal	11.256.516	12.485.008	12.768.470	12.768.629	13.038.455	13.313.993	13.595.334	13.882.630	14.175.997	14.475.564	14.781.461	15.093.822	15.412.784	15.738.486	16.071.071	16.410.685	16.757.475
Capítol 2 Addenda despeses corrents	23.009.708	21.640.511	23.038.215	22.678.935	23.209.923	23.753.343	24.309.487	24.878.651	25.461.142	26.057.270	26.667.356	27.291.726	27.930.714	28.584.664	29.338.854	30.138.124	30.138.124
Capítol 3 Interessos	1.227.631	1.265.003	1.109.676	307.525	602.948	508.799	419.628	340.064	261.472	186.435	112.173	44.800	23.882	6.239	0	0	0
Capítol 4 Transferències corrents	1.537.922	1.173.664	1.026.419	1.203.178	1.228.604	1.254.567	1.281.078	1.308.150	1.335.793	1.364.021	1.392.946	1.422.279	1.452.335	1.483.026	1.514.365	1.546.366	1.579.044
Capítol 5 Inversions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 6 Inversions	586.507	975.677	814.699	4.775.718	1.788.150	3.356.376	3.389.594	3.424.062	3.459.425	3.495.818	3.533.139	4.555.005	4.596.465	4.639.022	4.683.049	4.728.344	4.753.155
Capítol 7 Transferències de capital	349.291	527.870	1.800.000	2.310.223	1.246.846	2.340.343	2.363.505	2.387.539	2.412.197	2.437.573	2.463.896	3.176.125	3.205.035	3.234.710	3.265.408	3.296.992	3.314.292
Capítol 8 Variació d'actius financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 9 Variació de passius financers	4.955.413	5.042.457	6.073.023	4.491.318	5.339.562	5.069.653	4.540.172	4.486.992	4.282.973	4.238.652	3.845.542	1.193.908	1.007.049	356.095	0	0	0
Total despeses	42.922.987	43.110.191	46.630.502	48.536.526	46.453.888	49.617.064	49.898.797	50.708.108	51.389.000	52.255.333	52.796.113	52.777.665	53.628.264	54.042.242	54.787.817	55.921.241	56.542.089
Saldo	13.590.495	3.895.990	1.664.122	2.581.286	1.982.987	318.675	1.113.428	1.404.264	1.847.586	2.130.096	2.763.289	4.266.650	4.642.594	5.482.008	6.017.362	6.192.941	4.990.145
Càrrega financera (% sobre lng.corents)	14,6%	13,9%	14,9%	10,2%	12,4%	11,4%	9,9%	9,4%	8,7%	8,3%	7,3%	2,2%	1,8%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Pes de les inersions	2,2%	3,5%	5,6%	14,6%	6,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,4%	11,4%	11,4%	14,6%	14,5%	14,6%	14,5%	14,4%	14,3%
% subvencions/inersió	57,2%	62,0%	20,2%	20,3%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%
Estavi net / ingressos corrents > -2%	0,6%	8,2%	8,5%	8,5%	11,7%	9,4%	10,3%	11,8%	12,2%	12,9%	13,2%	14,2%	19,2%	19,5%	20,6%	21,2%	21,1%
Deute viu sobre ingressos corrents						59,82%	49,47%	39,64%	30,60%	22,00%	14,48%	12,03%	10,00%	9,18%	8,98%	8,79%	8,88%

**Annex 2: Model econòmic financer 2012-28**

(les dades del 2012-15 corresponen a la liquidació el pressupost, i a partir del 2016 són previsions)

PMU 1 - NYLSTAR 2	Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	13,22%
						Preu sòl	22.028.469 €
						Sostre construir	110.110,00 m <sup>2</sup>
						Preu repercussió	200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre
<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat		22.028.469					
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial	0	0	11.011.000	11.011.000	11.011.000	0	
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió	0	990.990	990.990	990.990	990.990	990.990	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>23.019.459</b>	<b>12.001.990</b>	<b>12.001.990</b>	<b>12.001.990</b>	<b>990.990</b>	<b>990.990</b>
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure	0	0	0	0	0	0	
Venda HPO	0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelera	0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial	0	0	0	24.958.267	24.958.267	24.958.267	
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.958.267</b>	<b>24.958.267</b>	<b>24.958.267</b>	<b>24.958.267</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
	<b>0</b>	<b>-23.019.459</b>	<b>-12.001.990</b>	<b>12.956.277</b>	<b>12.956.277</b>	<b>23.967.277</b>	
Pèrdues anys anteriors		0	-23.019.459	-35.021.449*	-22.065.172	-9.108.896	
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-23.019.459	-35.021.449	-22.065.172	-9.108.896	14.858.381	
Impost societats	0	0	0	0	0	-3.714.595	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-23.019.459</b>	<b>-12.001.990</b>	<b>12.956.277</b>	<b>12.956.277</b>	<b>20.252.681</b>	

	Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	6.275.914		VAN	3.657.271
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
TIR	13,22%		TIR	10,40%

PMU1	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	9.522.047,35					
Urbanització	0,00	7.865.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnització	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	2.170.740,00	990.990,00	990.990,00	990.990,00	990.990,00
Edificació	0,00	0,00	11.011.000,00	11.011.000,00	11.011.000,00	0,00
Despeses	0,00	2.202.846,90	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>9.522.047,35</b>	<b>12.238.586,90</b>	<b>12.001.990,00</b>	<b>12.001.990,00</b>	<b>12.001.990,00</b>	<b>990.990,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.958.266,67</b>	<b>24.958.266,67</b>	<b>24.958.266,67</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-9.522.047,35</b>	<b>-12.238.586,90</b>	<b>-12.001.990,00</b>	<b>12.956.276,67</b>	<b>12.956.276,67</b>	<b>23.967.276,67</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.397.283,69 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	110.110,00	86,48				
M2 SÒL	157.300,00	60,53				



PMU 2-RHODIA IBERIA		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 9.102.673 €	
							Sostre construir 45.500,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			9.102.673					
Construcció HAB. Lliure		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	4.550.000	4.550.000	4.550.000	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	409.500	409.500	409.500	409.500	409.500	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>9.512.173</b>	<b>4.959.500</b>	<b>4.959.500</b>	<b>4.959.500</b>	<b>409.500</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	0	0	0	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelera		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	10.313.333	10.313.333	10.313.333	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.313.333</b>	<b>10.313.333</b>	<b>10.313.333</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
		<b>0</b>	<b>-9.512.173</b>	<b>-4.959.500</b>	<b>5.353.833</b>	<b>5.353.833</b>	<b>9.903.833</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-9.512.173	-14.471.673	5.353.833	-3.764.007	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-9.512.173	-14.471.673	-9.117.840	-9.117.840	6.139.827	
Impost societats		0	0	0	0	0	-1.534.957	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-9.512.173</b>	<b>-4.959.500</b>	<b>5.353.833</b>	<b>5.353.833</b>	<b>8.368.877</b>	

		Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
	VAN	2.593.353		VAN	1.511.269
	taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
	TIR	13,22%		TIR	10,40%

PMU 2-RHODIA IBERIA	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	3.934.730,31					
Urbanització	0,00	3.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	897.000,00	409.500,00	409.500,00	409.500,00	409.500,00
Edificació	0,00	0,00	4.550.000,00	4.550.000,00	4.550.000,00	0,00
Despeses	0,00	910.267,32	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>3.934.730,31</b>	<b>5.057.267,32</b>	<b>4.959.500,00</b>	<b>4.959.500,00</b>	<b>4.959.500,00</b>	<b>409.500,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.313.333,33</b>	<b>10.313.333,33</b>	<b>10.313.333,33</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-3.934.730,31</b>	<b>-5.057.267,32</b>	<b>-4.959.500,00</b>	<b>5.353.833,33</b>	<b>5.353.833,33</b>	<b>9.903.833,33</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	577.389,96 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	45.500,00	86,48				
M2 SÒL	65.000,00	60,53				

<b>PMU3 Portal Costa Brava</b>	<b>Model promoció immobiliària</b>	TIR amb impostos	13,22%
		Preu sòl	22.460.555 €
		Sostre construir	35.000,00 m <sup>2</sup>
		Preu repercussió	641,73 €/m <sup>2</sup> de sostre

<b>COSTOS</b>	0	1	2	3	4	5
Compra sòl urbanitzat		22.460.555				
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels	0	0	10.500.000	10.500.000	10.500.000	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	945.000	945.000	945.000	945.000	945.000
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>23.405.555</b>	<b>11.445.000</b>	<b>11.445.000</b>	<b>11.445.000</b>	<b>945.000</b>
<b>INGRESSOS</b>	0	1	2	3	4	5
Venda lliure	0	0	0	0	0	0
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0
Venda Hotelier	0	0	0	24.500.000	24.500.000	24.500.000
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.500.000</b>	<b>24.500.000</b>	<b>24.500.000</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	0	1	2	3	4	5
	<b>0</b>	<b>-23.405.555</b>	<b>-11.445.000</b>	<b>13.055.000</b>	<b>13.055.000</b>	<b>23.555.000</b>
Pèrdues anys anteriors		0	-23.405.555	-34.850.555*	-21.795.555	-8.740.555
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-23.405.555	-34.850.555	-21.795.555	-8.740.555	14.814.445
Impost societats	0	0	0	0	0	-3.703.611
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-23.405.555</b>	<b>-11.445.000</b>	<b>13.055.000</b>	<b>13.055.000</b>	<b>19.851.389</b>

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	6.261.281		VAN	3.650.381	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,41%	

<b>PMU3 Portal Costa Brava</b>	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	16.526.707,07					
Urbanització	0,00	3.260.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	1.434.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00
Edificació	0,00	0,00	10.500.000,00	10.500.000,00	10.500.000,00	0,00
Despeses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>16.526.707,07</b>	<b>4.694.000,00</b>	<b>11.445.000,00</b>	<b>11.445.000,00</b>	<b>11.445.000,00</b>	<b>945.000,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.500.000,00</b>	<b>24.500.000,00</b>	<b>24.500.000,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-16.526.707,07</b>	<b>-4.694.000,00</b>	<b>-11.445.000,00</b>	<b>13.055.000,00</b>	<b>13.055.000,00</b>	<b>23.555.000,00</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.496.591,02 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	35.000,00	472,19				
M2 SÒL	66.195,00	249,67				

PA1-LA SARDANA		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 7.272.720 €	
							Sostre construir 15.960,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 455,68 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			7.272.720					
Construcció HAB. Lliure		0	0	3.184.020	3.184.020	3.184.020	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	1.276.800	1.276.800	1.276.800	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	401.474	401.474	401.474	401.474	401.474	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>7.674.194</b>	<b>4.862.294</b>	<b>4.862.294</b>	<b>4.862.294</b>	<b>401.474</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	6.703.200	6.703.200	6.703.200	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	2.613.099	2.613.099	2.613.099	
Venda Hotelera		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.316.299</b>	<b>9.316.299</b>	<b>9.316.299</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-7.674.194	-12.536.487	-8.082.482	-3.628.477	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-7.674.194	-12.536.487	-8.082.482	-3.628.477	5.286.348	
Impost societats		0	0	0	0	0	-1.321.587	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-7.674.194</b>	<b>-4.862.294</b>	<b>4.454.005</b>	<b>4.454.005</b>	<b>7.593.238</b>	

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	2.228.400		VAN	1.296.734	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,39%	

PA1-LA SARDANA	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	3.445.013,72					
Urbanització	0,00	2.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	746.473,80	401.473,80	401.473,80	401.473,80	401.473,80
Edificació	0,00	0,00	4.460.820,00	4.460.820,00	4.460.820,00	0,00
Despeses	0,00	727.271,98	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>3.445.013,72</b>	<b>3.773.745,78</b>	<b>4.862.293,80</b>	<b>4.862.293,80</b>	<b>4.862.293,80</b>	<b>401.473,80</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.316.298,88</b>	<b>9.316.298,88</b>	<b>9.316.298,88</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-3.445.013,72</b>	<b>-3.773.745,78</b>	<b>-4.862.293,80</b>	<b>4.454.005,08</b>	<b>4.454.005,08</b>	<b>8.914.825,08</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	496.294,53 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	15.960,00	215,85				
M2 SÒL	46.042,00	74,82				

<b>PA 3-VALLDOLITG 1</b>	<b>Model promoció immobiliària</b>	TIR amb impostos	13,22%
		Preu sòl	1.537.903 €
		Sostre construir	3.375,00 m <sup>2</sup>
		Preu repercussió	455,67 €/m <sup>2</sup> de sostre

<b>COSTOS</b>	0	1	2	3	4	5
Compra sòl urbanitzat		1.537.903				
Construcció HAB. Lliure	0	0	673.170	673.170	673.170	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	270.133	270.133	270.133	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	84.897	84.897	84.897	84.897	84.897
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.622.800</b>	<b>1.028.201</b>	<b>1.028.201</b>	<b>1.028.201</b>	<b>84.897</b>
<b>INGRESSOS</b>	0	1	2	3	4	5
Venda lliure	0	0	0	1.417.200	1.417.200	1.417.200
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	552.855	552.855	552.855
Venda Hotelier	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.970.055</b>	<b>1.970.055</b>	<b>1.970.055</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	0	1	2	3	4	5
Pèrdues anys anteriors		0	-1.622.800	-2.651.001	941.854	-767.292
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-1.622.800	-2.651.001	-1.709.146	-1.709.146	1.117.865
Impost societats	0	0	0	0	0	-279.466
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-1.622.800</b>	<b>-1.028.201</b>	<b>941.854</b>	<b>941.854</b>	<b>1.605.691</b>

	<b>Rendibilitat abans impostos</b>		<b>Rendibilitat després impostos</b>	
VAN	471.224		274.211	
taxa de descompte	6%		6%	
TIR	13,22%		10,39%	

<b>PA 3-VALLDOLITG 1</b>	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	821.287,34					
Urbanització	0,00	395.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	144.147,30	84.897,30	84.897,30	84.897,30	84.897,30
Edificació	0,00	0,00	943.303,33	943.303,33	943.303,33	0,00
Despeses	0,00	153.790,26	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>821.287,34</b>	<b>692.937,56</b>	<b>1.028.200,63</b>	<b>1.028.200,63</b>	<b>1.028.200,63</b>	<b>84.897,30</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.970.054,88</b>	<b>1.970.054,88</b>	<b>1.970.054,88</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-821.287,34</b>	<b>-692.937,56</b>	<b>-1.028.200,63</b>	<b>941.854,25</b>	<b>941.854,25</b>	<b>1.885.157,58</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	106.293,37 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	3.375,00	243,34				
M2 SÒL	3.646,00	225,26				

PA 4-VALLDOLITG 3

Model promoció immobiliària

TIR amb impostos	13,22%
Preu sòl	4.891.163 €
Sostre construir	10.306,00 m <sup>2</sup>
Preu repercussió	474,59 €/m <sup>2</sup> de sostre

COSTOS	0	1	2	3	4	5
Compra sòl urbanitzat		4.891.163				
Construcció HAB. Lliure	0	0	2.937.210	2.937.210	2.937.210	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	264.349	264.349	264.349	264.349	264.349
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5.155.512</b>	<b>3.201.559</b>	<b>3.201.559</b>	<b>3.201.559</b>	<b>264.349</b>
INGRESSOS	0	1	2	3	4	5
Venda lliure	0	0	0	6.183.600	6.183.600	6.183.600
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0
Venda Hotelera	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.183.600</b>	<b>6.183.600</b>	<b>6.183.600</b>
FLUXOS PROJECTE	0	1	2	3	4	5
	0	-5.155.512	-3.201.559	2.982.041	2.982.041	5.919.251
Pèrdues anys anteriors		0	-5.155.512	-8.357.071	2.982.041	-2.392.989
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-5.155.512	-8.357.071	-5.375.030	-2.392.989	3.526.262
Impost societats	0	0	0	0	0	-881.566
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-5.155.512</b>	<b>-3.201.559</b>	<b>2.982.041</b>	<b>2.982.041</b>	<b>5.037.686</b>

	Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
	VAN	1.486.771		VAN	865.302	
	taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
	TIR	13,22%		TIR	10,39%	
<b>PA 4-VALLDOLITG 3</b>						
	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	3.359.869,41					
Urbanització	0	520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	342.348,90	264.348,90	264.348,90	264.348,90	264.348,90
Edificació	0,00	0,00	2.937.210,00	2.937.210,00	2.937.210,00	0,00
Despeses	0,00	489.116,31	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>3.359.869,41</b>	<b>1.351.465,21</b>	<b>3.201.558,90</b>	<b>3.201.558,90</b>	<b>3.201.558,90</b>	<b>264.348,90</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.183.600,00</b>	<b>6.183.600,00</b>	<b>6.183.600,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-3.359.869,41</b>	<b>-1.351.465,21</b>	<b>-3.201.558,90</b>	<b>2.982.041,10</b>	<b>2.982.041,10</b>	<b>5.919.251,10</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	346.567,81 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	10.306,00	326,01				
M2 SÒL	7.977,00	421,19				

PA 5-PUIG DE LA DONA		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 4.255.207 €	
							Sostre construir 8.966,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 474,59 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			4.255.207					
Construcció HAB. Lliure		0	0	2.555.310	2.555.310	2.555.310	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	229.978	229.978	229.978	229.978	229.978	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>4.485.185</b>	<b>2.785.288</b>	<b>2.785.288</b>	<b>2.785.288</b>	<b>229.978</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	5.379.600	5.379.600	5.379.600	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelera		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.379.600</b>	<b>5.379.600</b>	<b>5.379.600</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
		<b>0</b>	<b>-4.485.185</b>	<b>-2.785.288</b>	<b>2.594.312</b>	<b>2.594.312</b>	<b>5.149.622</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-4.485.185	-7.270.473	2.594.312	-2.081.849	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-4.485.185	-7.270.473	-4.676.161	-2.081.849	3.067.773	
Impost societats		0	0	0	0	0	-766.943	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-4.485.185</b>	<b>-2.785.288</b>	<b>2.594.312</b>	<b>2.594.312</b>	<b>4.382.679</b>	

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	1.293.459		VAN	752.794	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,39%	

PA 5-PUIG DE LA DONA	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	2.752.785,78					
Urbanització	0,00	990.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	378.477,90	229.977,90	229.977,90	229.977,90	229.977,90
Edificació	0,00	0,00	2.555.310,00	2.555.310,00	2.555.310,00	0,00
Despeses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>2.752.785,78</b>	<b>1.368.477,90</b>	<b>2.785.287,90</b>	<b>2.785.287,90</b>	<b>2.785.287,90</b>	<b>229.977,90</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.379.600,00</b>	<b>5.379.600,00</b>	<b>5.379.600,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-2.752.785,78</b>	<b>-1.368.477,90</b>	<b>-2.785.287,90</b>	<b>2.594.312,10</b>	<b>2.594.312,10</b>	<b>5.149.622,10</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	299.039,32 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	8.966,00	307,02				
M2 SÒL	20.996,00	131,11				

PA7-NYLSTAR 1		Model promoció immobiliària		TIR amb impostos		13,22%	
				Preu sòl		4.452.509 €	
				Sostre construir		22.256,00 m <sup>2</sup>	
				Preu repercussió		200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Compra sòl urbanitzat			4.452.509				
Construcció HAB. Lliure		0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat		0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial		0	0	2.225.600	2.225.600	2.225.600	0
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0
Costos de gestió		0	200.304	200.304	200.304	200.304	200.304
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>4.652.813</b>	<b>2.425.904</b>	<b>2.425.904</b>	<b>2.425.904</b>	<b>200.304</b>
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Venda lliure		0	0	0	0	0	0
Venda HPO		0	0	0	0	0	0
Venda Concertat		0	0	0	0	0	0
Venda Hotelier		0	0	0	0	0	0
Venda Industrial		0	0	0	5.044.693	5.044.693	5.044.693
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.044.693</b>	<b>5.044.693</b>	<b>5.044.693</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
		<b>0</b>	<b>-4.652.813</b>	<b>-2.425.904</b>	<b>2.618.789</b>	<b>2.618.789</b>	<b>4.844.389</b>
Pèrdues anys anteriors			0	-4.652.813	-7.078.717	2.618.789	-1.841.138
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-4.652.813	-7.078.717	-4.459.927	-4.459.927	3.003.251
Impost societats		0	0	0	0	0	-750.813
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-4.652.813</b>	<b>-2.425.904</b>	<b>2.618.789</b>	<b>2.618.789</b>	<b>4.093.577</b>

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	1.268.519		VAN	739.225	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,40%	

PA7-NYLSTAR 1	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	1.670.423,84					
Urbanització	0,00	1.840.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	476.304,00	200.304,00	200.304,00	200.304,00	200.304,00
Edificació	0,00	0,00	2.225.600,00	2.225.600,00	2.225.600,00	0,00
Despeses	0,00	445.250,88	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>1.670.423,84</b>	<b>2.761.554,88</b>	<b>2.425.904,00</b>	<b>2.425.904,00</b>	<b>2.425.904,00</b>	<b>200.304,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.044.693,33</b>	<b>5.044.693,33</b>	<b>5.044.693,33</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-1.670.423,84</b>	<b>-2.761.554,88</b>	<b>-2.425.904,00</b>	<b>2.618.789,33</b>	<b>2.618.789,33</b>	<b>4.844.389,33</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	278.740,76 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	22.256,00	75,05				
M2 SÒL	35.500,00	47,05				

PA8-CARRETERA LLORET		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 11.579.401 €	
							Sostre construir 57.880,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			11.579.401					
Construcció HAB. Lliure		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	5.788.000	5.788.000	5.788.000	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	520.920	520.920	520.920	520.920	520.920	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>12.100.321</b>	<b>6.308.920</b>	<b>6.308.920</b>	<b>6.308.920</b>	<b>520.920</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	0	0	0	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelier		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	13.119.467	13.119.467	13.119.467	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.119.467</b>	<b>13.119.467</b>	<b>13.119.467</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
		<b>0</b>	<b>-12.100.321</b>	<b>-6.308.920</b>	<b>6.810.547</b>	<b>6.810.547</b>	<b>12.598.547</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-12.100.321	-18.409.241	6.810.547	-4.788.147	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-12.100.321	-18.409.241	-11.598.694	-11.598.694	7.810.399	
Impost societats		0	0	0	0	0	-1.952.600	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-12.100.321</b>	<b>-6.308.920</b>	<b>6.810.547</b>	<b>6.810.547</b>	<b>10.645.947</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	3.298.973	VAN	1.922.467
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,40%

PA8-CARRETERA LLORET	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	4.699.879,45					
Urbanització	0,00	4.435.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	1.186.170,00	520.920,00	520.920,00	520.920,00	520.920,00
Edificació	0,00	0,00	5.788.000,00	5.788.000,00	5.788.000,00	0,00
Despeses	0,00	1.157.940,05	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>4.699.879,45</b>	<b>6.779.110,05</b>	<b>6.308.920,00</b>	<b>6.308.920,00</b>	<b>6.308.920,00</b>	<b>520.920,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.119.466,67</b>	<b>13.119.466,67</b>	<b>13.119.466,67</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-4.699.879,45</b>	<b>-6.779.110,05</b>	<b>-6.308.920,00</b>	<b>6.810.546,67</b>	<b>6.810.546,67</b>	<b>12.598.546,67</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	730.063,37 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	57.880,00	81,20				
M2 SÒL	90.000,00	52,22				



PA9-S'ABANELL		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							TIR amb impostos	13,22%
							Preu sòl	18.390.708 €
							Sostre construir	28.658,00 m <sup>2</sup>
							Preu repercussió	641,73 €/m <sup>2</sup> de sostre
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			18.390.708					
Construcció HAB. Lliure		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels		0	0	8.597.400	8.597.400	8.597.400	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	773.766	773.766	773.766	773.766	773.766	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>19.164.474</b>	<b>9.371.166</b>	<b>9.371.166</b>	<b>9.371.166</b>	<b>773.766</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	0	0	0	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelier		0	0	0	20.060.600	20.060.600	20.060.600	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.060.600</b>	<b>20.060.600</b>	<b>20.060.600</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-19.164.474	-28.535.640	10.689.434	-7.156.772	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-19.164.474	-28.535.640	-17.846.206	-17.846.206	12.130.062	
Impost societats		0	0	0	0	0	-3.032.515	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-19.164.474</b>	<b>-9.371.166</b>	<b>10.689.434</b>	<b>10.689.434</b>	<b>16.254.319</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	5.126.731	VAN	2.988.928
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,41%

PA9-S'ABANELL	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	13.298.549,16					
Urbanització	0,00	1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	968.766,00	773.766,00	773.766,00	773.766,00	773.766,00
Edificació	0,00	0,00	8.597.400,00	8.597.400,00	8.597.400,00	0,00
Despeses	0,00	1.839.070,81	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>13.298.549,16</b>	<b>4.107.836,81</b>	<b>9.371.166,00</b>	<b>9.371.166,00</b>	<b>9.371.166,00</b>	<b>773.766,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.060.600,00</b>	<b>20.060.600,00</b>	<b>20.060.600,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-13.298.549,16</b>	<b>-4.107.836,81</b>	<b>-9.371.166,00</b>	<b>10.689.434,00</b>	<b>10.689.434,00</b>	<b>19.286.834,00</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.222.022,99 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	28.658,00	464,04				
M2 SÒL	28.658,00	464,04				

PA10-CRISTOFOL COLOM		Model promoció immobiliària		TIR amb impostos		13,22%	
				Preu sòl		11.891.901 €	
				Sostre construir		18.531,00 m <sup>2</sup>	
				Preu repercussió		641,73 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat		11.891.901					
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels	0	0	5.559.300	5.559.300	5.559.300	0	
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió	0	500.337	500.337	500.337	500.337	500.337	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>12.392.238</b>	<b>6.059.637</b>	<b>6.059.637</b>	<b>6.059.637</b>	<b>500.337</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure	0	0	0	0	0	0	
Venda HPO	0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelier	0	0	0	12.971.700	12.971.700	12.971.700	
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.971.700</b>	<b>12.971.700</b>	<b>12.971.700</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
	<b>0</b>	<b>-12.392.238</b>	<b>-6.059.637</b>	<b>6.912.063</b>	<b>6.912.063</b>	<b>12.471.363</b>	
Pèrdues anys anteriors		0	-12.392.238	-18.451.875	6.912.063	-4.627.749	
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-12.392.238	-18.451.875	-11.539.812	-11.539.812	7.843.614	
Impost societats	0	0	0	0	0	-1.960.903	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-12.392.238</b>	<b>-6.059.637</b>	<b>6.912.063</b>	<b>6.912.063</b>	<b>10.510.460</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	3.315.080	VAN	1.932.720
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,41%

PA10-CRISTOFOL COLOM	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	8.615.043,72					
Urbanització	0,00	825.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	624.087,00	500.337,00	500.337,00	500.337,00	500.337,00
Edificació	0,00	0,00	5.559.300,00	5.559.300,00	5.559.300,00	0,00
Despeses	0,00	1.189.190,12	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>8.615.043,72</b>	<b>2.638.277,12</b>	<b>6.059.637,00</b>	<b>6.059.637,00</b>	<b>6.059.637,00</b>	<b>500.337,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.971.700,00</b>	<b>12.971.700,00</b>	<b>12.971.700,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-8.615.043,72</b>	<b>-2.638.277,12</b>	<b>-6.059.637,00</b>	<b>6.912.063,00</b>	<b>6.912.063,00</b>	<b>12.471.363,00</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	790.421,00 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	18.531,00	464,90				
M2 SÒL	13.967,00	616,81				

PA11-FORMENTERA		Model promoció immobiliària		TIR amb impostos		13,22%	
				Preu sòl		19.968.075 €	
				Sostre construir		31.116,00 m <sup>2</sup>	
				Preu repercussió		641,73 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat		19.968.075					
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0	
Construcció Hotels	0	0	9.334.800	9.334.800	9.334.800	0	
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió	0	840.132	840.132	840.132	840.132	840.132	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>20.808.207</b>	<b>10.174.932</b>	<b>10.174.932</b>	<b>10.174.932</b>	<b>840.132</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure	0	0	0	0	0	0	
Venda HPO	0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0	
Venda Hotelier	0	0	0	21.781.200	21.781.200	21.781.200	
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.781.200</b>	<b>21.781.200</b>	<b>21.781.200</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
	<b>0</b>	<b>-20.808.207</b>	<b>-10.174.932</b>	<b>11.606.268</b>	<b>11.606.268</b>	<b>20.941.068</b>	
Pèrdues anys anteriors		0	-20.808.207	-30.983.139*	11.606.268	-7.770.603	
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-20.808.207	-30.983.139	-19.376.871	-7.770.603	13.170.465	
Impost societats	0	0	0	0	0	-3.292.616	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-20.808.207</b>	<b>-10.174.932</b>	<b>11.606.268</b>	<b>11.606.268</b>	<b>17.648.452</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	5.566.457	VAN	3.245.293
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,41%

PA11-FORMENTERA	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	14.852.060,74					
Urbanització	0,00	1.005.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	990.882,00	840.132,00	840.132,00	840.132,00	840.132,00
Edificació	0,00	0,00	9.334.800,00	9.334.800,00	9.334.800,00	0,00
Despeses	0,00	1.996.807,49	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>14.852.060,74</b>	<b>3.992.689,49</b>	<b>10.174.932,00</b>	<b>10.174.932,00</b>	<b>10.174.932,00</b>	<b>840.132,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.781.200,00</b>	<b>21.781.200,00</b>	<b>21.781.200,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-14.852.060,74</b>	<b>-3.992.689,49</b>	<b>-10.174.932,00</b>	<b>11.606.268,00</b>	<b>11.606.268,00</b>	<b>20.941.068,00</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.332.821,87 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	31.116,00	477,31				
M2 SÒL	20.137,00	737,55				

PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL Model promoció immobiliària

TIR amb impostos	13,22%
Preu sòl	4.000.825 €
Sostre construir	8.430,00 m <sup>2</sup>
Preu repercussió	474,59 €/m <sup>2</sup> de sostre

COSTOS	0	1	2	3	4	5
Compra sòl urbanitzat		4.000.825				
Construcció HAB. Lliure	0	0	2.402.550	2.402.550	2.402.550	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	216.230	216.230	216.230	216.230	216.230
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4.217.055</b>	<b>2.618.780</b>	<b>2.618.780</b>	<b>2.618.780</b>	<b>216.230</b>
INGRESSOS	0	1	2	3	4	5
Venda lliure	0	0	0	5.058.000	5.058.000	5.058.000
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0
Venda Hotelier	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.058.000</b>	<b>5.058.000</b>	<b>5.058.000</b>
FLUXOS PROJECTE	0	1	2	3	4	5
	0	-4.217.055	-2.618.780	2.439.221	2.439.221	4.841.771
Pèrdues anys anteriors		0	-4.217.055	-6.835.834	2.439.221	-1.957.393
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-4.217.055	-6.835.834	-4.396.614	-4.396.614	2.884.377
Impost societats	0	0	0	0	0	-721.094
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-4.217.055</b>	<b>-2.618.780</b>	<b>2.439.221</b>	<b>2.439.221</b>	<b>4.120.676</b>

	Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	1.216.134		VAN	707.791
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
TIR	13,22%		TIR	10,39%

PA12-SANT JOAN-MOLID'AVALL	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	3.533.670,83					
Urbanització	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	216.229,50	216.229,50	216.229,50	216.229,50	216.229,50
Edificació	0,00	0,00	2.402.550,00	2.402.550,00	2.402.550,00	0,00
Despeses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>3.533.670,83</b>	<b>216.229,50</b>	<b>2.618.779,50</b>	<b>2.618.779,50</b>	<b>2.618.779,50</b>	<b>216.229,50</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.058.000,00</b>	<b>5.058.000,00</b>	<b>5.058.000,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-3.533.670,83</b>	<b>-216.229,50</b>	<b>-2.618.779,50</b>	<b>2.439.220,50</b>	<b>2.439.220,50</b>	<b>4.841.770,50</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	294.870,59 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	8.430,00	419,18				
M2 SÒL	64.574,00	54,72				

<b>PA 13 Sa Massaneda</b>	<b>Model promoció immobiliària</b>	TIR amb impostos	13,22%
		Preu sòl	98.241 €
		Sostre construir	207,00 m <sup>2</sup>
		Preu repercussió	474,59 €/m <sup>2</sup> de sostre

<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Compra sòl urbanitzat		98.241				
Construcció HAB. Lliure	0	0	58.995	58.995	58.995	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>103.550</b>	<b>64.305</b>	<b>64.305</b>	<b>64.305</b>	<b>5.310</b>
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Venda lliure	0	0	0	124.200	124.200	124.200
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0
Venda Hotelera	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124.200</b>	<b>124.200</b>	<b>124.200</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Pèrdues anys anteriors		0	-103.550	-167.855	59.895	-48.064
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-103.550	-167.855	-107.960	-107.960	70.826
Impost societats	0	0	0	0	0	-17.707
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-103.550</b>	<b>-64.305</b>	<b>59.895</b>	<b>59.895</b>	<b>101.184</b>

	<b>Rendibilitat abans impostos</b>		<b>Rendibilitat després impostos</b>	
VAN	29.862		VAN	17.380
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
TIR	13,22%		TIR	10,39%

<b>PA 13 Sa Massaneda</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Compra de sòl	86.769,85					
Urbanització	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	5.309,55	5.309,55	5.309,55	5.309,55	5.309,55
Edificació	0,00	0,00	58.995,00	58.995,00	58.995,00	0,00
Despeses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>86.769,85</b>	<b>5.309,55</b>	<b>64.304,55</b>	<b>64.304,55</b>	<b>64.304,55</b>	<b>5.309,55</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.200,00</b>	<b>124.200,00</b>	<b>124.200,00</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-86.769,85</b>	<b>-5.309,55</b>	<b>-64.304,55</b>	<b>59.895,45</b>	<b>59.895,45</b>	<b>118.890,45</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	7.240,59 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	207,00	419,18				
M2 SÒL	106,00	818,58				

PA 14 Paradís-Av. Europa	Model promoció immobiliària	TIR amb impostos	13,22%
		Preu sòl	6.224.935 €
		Sostre construir	13.961,00 m <sup>2</sup>
		Preu repercussió	445,88 €/m <sup>2</sup> de sostre

	0	1	2	3	4	5
<b>COSTOS</b>						
Compra sòl urbanitzat		6.224.935				
Construcció HAB. Lliure	0	0	2.294.250	2.294.250	2.294.250	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	1.045.333	1.045.333	1.045.333	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0
Construcció Comercial	0	0	308.605	308.605	308.605	0
Costos de gestió	0	328.337	328.337	328.337	328.337	328.337
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6.553.272</b>	<b>3.976.525</b>	<b>3.976.525</b>	<b>3.976.525</b>	<b>328.337</b>
<b>INGRESSOS</b>						
Venda lliure	0	0	0	4.830.000	4.830.000	4.830.000
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	2.139.379	2.139.379	2.139.379
Venda Hotelier	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0
Venda Comercial	0	0	0	783.127	783.127	783.127
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.752.506</b>	<b>7.752.506</b>	<b>7.752.506</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>-6.553.272</b>	<b>-3.976.525</b>	<b>3.775.981</b>	<b>3.775.981</b>	<b>7.424.169</b>
Pèrdues anys anteriors		0	-6.553.272	-10.529.797	3.775.981	-2.977.836
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-6.553.272	-10.529.797	-6.753.816	-6.753.816	4.446.333
Impost societats	0	0	0	0	0	-1.111.583
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-6.553.272</b>	<b>-3.976.525</b>	<b>3.775.981</b>	<b>3.775.981</b>	<b>6.312.586</b>

	Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	1.875.153		VAN	1.091.531
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
TIR	13,22%		TIR	10,39%

PA 14 Paradís-Av. Europa	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	4.948.277,80					
Urbanització	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	328.336,95	328.336,95	328.336,95	328.336,95	328.336,95
Edificació	0,00	0,00	3.648.188,33	3.648.188,33	3.648.188,33	0,00
Despeses	0,00	622.493,46	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>4.948.277,80</b>	<b>950.830,41</b>	<b>3.976.525,28</b>	<b>3.976.525,28</b>	<b>3.976.525,28</b>	<b>328.336,95</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.752.505,87</b>	<b>7.752.505,87</b>	<b>7.752.505,87</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-4.948.277,80</b>	<b>-950.830,41</b>	<b>-3.976.525,28</b>	<b>3.775.980,58</b>	<b>3.775.980,58</b>	<b>7.424.168,92</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	447.481,67 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	13.961,00	354,44				
M2 SÒL	24.623,00	200,96				

<b>PA 15 Peixos Ros</b>	<b>Model promoció immobiliària</b>	TIR amb impostos	13,22%
		Preu sòl	716.211 €
		Sostre construir	3.580,00 m <sup>2</sup>
		Preu repercussió	200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre

<b>COSTOS</b>	0	1	2	3	4	5
Compra sòl urbanitzat		716.211				
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0
Construcció Industrial	0	0	358.000	358.000	358.000	0
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0
Costos de gestió	0	32.220	32.220	32.220	32.220	32.220
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>748.431</b>	<b>390.220</b>	<b>390.220</b>	<b>390.220</b>	<b>32.220</b>
<b>INGRESSOS</b>	0	1	2	3	4	5
Venda lliure	0	0	0	0	0	0
Venda HPO	0	0	0	0	0	0
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0
Venda Hotelier	0	0	0	0	0	0
Venda Industrial	0	0	0	811.467	811.467	811.467
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>811.467</b>	<b>811.467</b>	<b>811.467</b>
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	0	1	2	3	4	5
	<b>0</b>	<b>-748.431</b>	<b>-390.220</b>	<b>421.247</b>	<b>421.247</b>	<b>779.247</b>
Pèrdues anys anteriors		0	-748.431	-1.138.651	421.247	-296.157
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-748.431	-1.138.651	-717.404	-296.157	483.089
Impost societats	0	0	0	0	0	-120.772
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-748.431</b>	<b>-390.220</b>	<b>421.247</b>	<b>421.247</b>	<b>658.474</b>

	<b>Rendibilitat abans impostos</b>		<b>Rendibilitat després impostos</b>	
VAN	204.048		VAN	118.908
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%
TIR	13,22%		TIR	10,40%

<b>PA 15 Peixos Ros</b>	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	569.324,19					
Urbanització	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	32.220,00	32.220,00	32.220,00	32.220,00	32.220,00
Edificació	0,00	0,00	358.000,00	358.000,00	358.000,00	0,00
Despeses	0,00	71.621,05	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>569.324,19</b>	<b>103.841,05</b>	<b>390.220,00</b>	<b>390.220,00</b>	<b>390.220,00</b>	<b>32.220,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>811.466,67</b>	<b>811.466,67</b>	<b>811.466,67</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-569.324,19</b>	<b>-103.841,05</b>	<b>-390.220,00</b>	<b>421.246,67</b>	<b>421.246,67</b>	<b>779.246,67</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	49.195,84 €					
TIR	13,22%					

PA16-VALL DE BURG		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 19.961.774 €	
							Sostre construir 43.806,20 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 455,68 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			19.961.774					
Construcció HAB. Lliure		0	0	8.739.297	8.739.297	8.739.297	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	3.504.533	3.504.533	3.504.533	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	0	0	0	0	
Costos de gestió		0	1.101.945	1.101.945	1.101.945	1.101.945	1.101.945	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>21.063.718</b>	<b>13.345.775</b>	<b>13.345.775</b>	<b>13.345.775</b>	<b>1.101.945</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	18.398.520	18.398.520	18.398.520	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	7.172.378	7.172.378	7.172.378	
Venda Hotelier		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.570.898</b>	<b>25.570.898</b>	<b>25.570.898</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-21.063.718	-34.409.493	12.225.123	12.225.123	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-21.063.718	-34.409.493	-22.184.370	-22.184.370	-9.959.248	
Impost societats		0	0	0	0	0	-3.627.426	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-21.063.718</b>	<b>-13.345.775</b>	<b>12.225.123</b>	<b>12.225.123</b>	<b>20.841.527</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	6.116.407	VAN	3.559.215
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,39%

PA16-VALL DE BURG	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	13.932.504,42					
Urbanització	0,00	1.905.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	1.387.754,73	1.101.944,73	1.101.944,73	1.101.944,73	1.101.944,73
Edificació	0,00	0,00	12.243.830,33	12.243.830,33	12.243.830,33	0,00
Despeses	0,00	1.996.177,35	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>13.932.504,42</b>	<b>5.289.332,08</b>	<b>13.345.775,06</b>	<b>13.345.775,06</b>	<b>13.345.775,06</b>	<b>1.101.944,73</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.570.897,92</b>	<b>25.570.897,92</b>	<b>25.570.897,92</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-13.932.504,42</b>	<b>-5.289.332,08</b>	<b>-13.345.775,06</b>	<b>12.225.122,86</b>	<b>12.225.122,86</b>	<b>24.468.953,19</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.427.119,23 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	43.806,20	318,05				
M2 SÒL	77.291,00	180,26				



SUD1-COSTA BRAVA		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 44.727.714 €	
							Sostre construir 102.242,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 437,47 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			44.727.714					
Construcció HAB. Lliure		0	0	14.027.700	14.027.700	14.027.700	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	0	0	0	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	5.625.333	5.625.333	5.625.333	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	4.948.685	4.948.685	4.948.685	0	
Costos de gestió		0	2.214.155	2.214.155	2.214.155	2.214.155	2.214.155	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>46.941.868</b>	<b>26.815.873</b>	<b>26.815.873</b>	<b>26.815.873</b>	<b>2.214.155</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	29.532.000	29.532.000	29.532.000	
Venda HPO		0	0	0	0	0	0	
Venda Concertat		0	0	0	11.512.807	11.512.807	11.512.807	
Venda Hotelier		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	12.557.953	12.557.953	12.557.953	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.602.761</b>	<b>53.602.761</b>	<b>53.602.761</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-46.941.868	-73.757.741	26.786.888	-20.183.966	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-46.941.868	-73.757.741	-46.970.854	-46.970.854	31.204.640	
Impost societats		0	0	0	0	0	-7.801.160	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-46.941.868</b>	<b>-26.815.873</b>	<b>26.786.888</b>	<b>26.786.888</b>	<b>43.587.446</b>	

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	13.168.164		VAN	7.668.654	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,40%	

SUD1-COSTA BRAVA	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	28.342.980,38					
Urbanització	0,00	7.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	3.279.154,65	2.214.154,65	2.214.154,65	2.214.154,65	2.214.154,65
Edificació	0,00	0,00	24.601.718,33	24.601.718,33	24.601.718,33	0,00
Despeses	0,00	4.472.771,37	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>28.342.980,38</b>	<b>14.851.926,02</b>	<b>26.815.872,98</b>	<b>26.815.872,98</b>	<b>26.815.872,98</b>	<b>2.214.154,65</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.602.760,53</b>	<b>53.602.760,53</b>	<b>53.602.760,53</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-28.342.980,38</b>	<b>-14.851.926,02</b>	<b>-26.815.872,98</b>	<b>26.786.887,55</b>	<b>26.786.887,55</b>	<b>51.388.605,88</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	3.050.972,54 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	102.242,00	277,21				
M2 SÒL	141.800,00	199,88				

SUD2-RACO BLAU		Model promoció immobiliària		TIR amb impostos		13,22%	
				Preu sòl		21.835.706 €	
				Sostre construir		53.700,00 m <sup>2</sup>	
				Preu repercussió		406,62 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat		21.835.706					
Construcció HAB. Lliure	0	0	8.570.520	8.570.520	8.570.520	0	
Construcció HAB. HPO	0	0	2.033.440	2.033.440	2.033.440	0	
Construcció HAB. Concertat	0	0	1.145.600	1.145.600	1.145.600	0	
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial	0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial	0	0	1.664.700	1.664.700	1.664.700	0	
Costos de gestió	0	1.207.283	1.207.283	1.207.283	1.207.283	1.207.283	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>23.042.989</b>	<b>14.621.543</b>	<b>14.621.543</b>	<b>14.621.543</b>	<b>1.207.283</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure	0	0	0	18.043.200	18.043.200	18.043.200	
Venda HPO	0	0	0	3.386.623	3.386.623	3.386.623	
Venda Concertat	0	0	0	2.344.585	2.344.585	2.344.585	
Venda Hotelier	0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial	0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial	0	0	0	4.224.400	4.224.400	4.224.400	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.998.808</b>	<b>27.998.808</b>	<b>27.998.808</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors		0	-23.042.989	-37.664.533	-24.287.269	-10.910.004	
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-23.042.989	-37.664.533	-24.287.269	-10.910.004	15.881.520	
Impost societats	0	0	0	0	0	-3.970.380	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-23.042.989</b>	<b>-14.621.543</b>	<b>13.377.264</b>	<b>13.377.264</b>	<b>22.821.144</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	6.694.575	VAN	3.895.614
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,39%

SUD2-RACO BLAU		0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	13.558.282,59						
Urbanització	0,00	3.740.385,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	1.768.341,15	1.207.283,40	1.207.283,40	1.207.283,40	1.207.283,40	1.207.283,40
Edificació	0,00	0,00	13.414.260,00	13.414.260,00	13.414.260,00	0,00	0,00
Despeses	0,00	2.183.570,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>13.558.282,59</b>	<b>7.692.296,75</b>	<b>14.621.543,40</b>	<b>14.621.543,40</b>	<b>14.621.543,40</b>	<b>1.207.283,40</b>	<b>1.207.283,40</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.998.807,68</b>	<b>27.998.807,68</b>	<b>27.998.807,68</b>	<b>27.998.807,68</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-13.558.282,59</b>	<b>-7.692.296,75</b>	<b>-14.621.543,40</b>	<b>13.377.264,28</b>	<b>13.377.264,28</b>	<b>26.791.524,28</b>	<b>26.791.524,28</b>
Taxa actualització anual	11,42%						
VAN	1.537.481,38 €						
TIR	13,22%						
M2 SOSTRE	53.700,00	252,48					
M2 SÒL	107.400,00	126,24					

SUD3- LES MIMOSSES		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 2.786.790 €	
							Sostre construir 6.837,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 407,60 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Compra sòl urbanitzat			2.786.790					
Construcció HAB. Lliure		0	0	1.205.265	1.205.265	1.205.265	0	
Construcció HAB. HPO		0	0	285.893	285.893	285.893	0	
Construcció HAB. Concertat		0	0	161.333	161.333	161.333	0	
Construcció Hotels		0	0	0	0	0	0	
Construcció Industrial		0	0	0	0	0	0	
Construcció Comercial		0	0	123.225	123.225	123.225	0	
Costos de gestió		0	159.815	159.815	159.815	159.815	159.815	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>2.946.605</b>	<b>1.935.531</b>	<b>1.935.531</b>	<b>1.935.531</b>	<b>159.815</b>	
<b>INGRESSOS</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Venda lliure		0	0	0	2.537.400	2.537.400	2.537.400	
Venda HPO		0	0	0	476.145	476.145	476.145	
Venda Concertat		0	0	0	330.185	330.185	330.185	
Venda Hotelier		0	0	0	0	0	0	
Venda Industrial		0	0	0	0	0	0	
Venda Comercial		0	0	0	312.700	312.700	312.700	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.656.430</b>	<b>3.656.430</b>	<b>3.656.430</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Pèrdues anys anteriors			0	-2.946.605	-4.882.136*	1.720.899	-1.440.338	
Pèrdues acumulades anys anteriors		0	-2.946.605	-4.882.136	-3.161.237	-1.440.338	2.056.277	
Impost societats		0	0	0	0	0	-514.069	
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>		<b>0</b>	<b>-2.946.605</b>	<b>-1.935.531</b>	<b>1.720.899</b>	<b>1.720.899</b>	<b>2.982.546</b>	

Rendibilitat abans impostos		Rendibilitat després impostos	
VAN	866.468	VAN	504.069
taxa de descompte	6%	taxa de descompte	6%
TIR	13,22%	TIR	10,39%

SUD3- LES MIMOSSES	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	1.765.308,44					
Urbanització	0,00	442.980,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	226.261,50	159.814,50	159.814,50	159.814,50	159.814,50
Edificació	0,00	0,00	1.775.716,67	1.775.716,67	1.775.716,67	0,00
Despeses	0,00	278.679,03	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>1.765.308,44</b>	<b>947.920,53</b>	<b>1.935.531,17</b>	<b>1.935.531,17</b>	<b>1.935.531,17</b>	<b>159.814,50</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.656.430,08</b>	<b>3.656.430,08</b>	<b>3.656.430,08</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-1.765.308,44</b>	<b>-947.920,53</b>	<b>-1.935.531,17</b>	<b>1.720.898,91</b>	<b>1.720.898,91</b>	<b>3.496.615,58</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	199.090,77 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	6.837,00	258,20				
M2 SÒL	15.900,00	111,03				

SUD4-RONDA OEST		Model promoció immobiliària					TIR amb impostos	
							13,22%	
							Preu sòl 26.607.814 €	
							Sostre construir 133.000,00 m <sup>2</sup>	
							Preu repercussió 200,06 €/m <sup>2</sup> de sostre	
<b>COSTOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
Compra sòl urbanitzat		26.607.814						
Construcció HAB. Lliure	0	0	0	0	0	0		
Construcció HAB. HPO	0	0	0	0	0	0		
Construcció HAB. Concertat	0	0	0	0	0	0		
Construcció Hotels	0	0	0	0	0	0		
Construcció Industrial	0	0	13.300.000	13.300.000	13.300.000	13.300.000		
Construcció Comercial	0	0	0	0	0	0		
Costos de gestió	0	1.197.000	1.197.000	1.197.000	1.197.000	1.197.000		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>27.804.814</b>	<b>14.497.000</b>	<b>14.497.000</b>	<b>14.497.000</b>	<b>14.497.000</b>	<b>1.197.000</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
Venda lliure	0	0	0	0	0	0		
Venda HPO	0	0	0	0	0	0		
Venda Concertat	0	0	0	0	0	0		
Venda Hotelera	0	0	0	0	0	0		
Venda Industrial	0	0	0	30.146.667	30.146.667	30.146.667		
Venda Comercial	0	0	0	0	0	0		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.146.667</b>	<b>30.146.667</b>	<b>30.146.667</b>	<b>30.146.667</b>	
<b>FLUXOS PROJECTE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
	<b>0</b>	<b>-27.804.814</b>	<b>-14.497.000</b>	<b>15.649.667</b>	<b>15.649.667</b>	<b>28.949.667</b>		
Pèrdues anys anteriors		0	-27.804.814	-42.301.814	15.649.667	-11.002.480		
Pèrdues acumulades anys anteriors	0	-27.804.814	-42.301.814	-26.652.147	-26.652.147	17.947.186		
Impost societats	0	0	0	0	0	-4.486.797		
<b>FLUXOS DE CAIXA FINAL</b>	<b>0</b>	<b>-27.804.814</b>	<b>-14.497.000</b>	<b>15.649.667</b>	<b>15.649.667</b>	<b>24.462.870</b>		

Rendibilitat abans impostos			Rendibilitat després impostos		
VAN	7.580.570		VAN	4.417.555	
taxa de descompte	6%		taxa de descompte	6%	
TIR	13,22%		TIR	10,40%	

SUD4-RONDA OEST	0	1	2	3	4	5
Compra de sòl	11.382.504,21					
Urbanització	0,00	9.617.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió	0,00	2.639.576,25	1.197.000,00	1.197.000,00	1.197.000,00	1.197.000,00
Edificació	0,00	0,00	13.300.000,00	13.300.000,00	13.300.000,00	0,00
Despeses	0,00	2.660.781,38	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversió + despeses</b>	<b>11.382.504,21</b>	<b>14.917.532,63</b>	<b>14.497.000,00</b>	<b>14.497.000,00</b>	<b>14.497.000,00</b>	<b>1.197.000,00</b>
<b>Ingressos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.146.666,67</b>	<b>30.146.666,67</b>	<b>30.146.666,67</b>
<b>FLUXE DE CAIXA</b>	<b>-11.382.504,21</b>	<b>-14.917.532,63</b>	<b>-14.497.000,00</b>	<b>15.649.666,67</b>	<b>15.649.666,67</b>	<b>28.949.666,67</b>
Taxa actualització anual	11,42%					
VAN	1.686.027,77 €					
TIR	13,22%					
M2 SOSTRE	133.000,00	85,58				
M2 SÒL	190.000,00	59,91				

**Annex 3: Estudi de mercat de Blanes**

## Estudi del mercat immobiliari a Blanes

Aquest estudi de mercat s'elabora per a la revisió del POUM de Blanes, distingint entre els segments d'habitatge, naus industrials, locals comercials i d'oficines.

Per a cada segment de mercat hem consultat les publicacions i informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i a algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). En la mesura del possible, hem complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda.

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m<sup>2</sup> construïts, es parlarà sempre d'aquests, sinó es diu expressament el contrari.

### 1. El mercat d'habitatge

L'estudi de mercat de l'habitatge lliure s'ha fet prenent com a referència les dades oficials subministrades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, complementades amb les informacions TINSA, la Sociedad de Tasación, el Ministerio de Fomento i altres fonts oficials, via el 'Panel de Precios de Vivienda en España', que recopila la informació que elaboren i difonen diferents institucions, públiques i privades, així com associacions vinculades al sector immobiliari integrades a la Asociación Española de Análisis de Valor<sup>20</sup>.

Complementàriament, s'han analitzat les ofertes d'altres portals immobiliaris privats que inclouen unitats d'obra nova i de segona mà a la venda, i que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte.

L'oferta de segona mà és nombrosa, el que ha fet possible seleccionar una ampla mostra, mentre que les promocions d'obra nova són, en aquests moments, molt limitades.

#### 1.1. Evolució del sector a Catalunya i la província de Girona

La totalitat dels informes consultats constaten que, en el conjunt de l'Estat espanyol, des de 2014 s'observa una certa estabilitat dels preus dels habitatges en relació al comportament cíclic del període 1999-2013, primer amb una marcada tendència alcista fins l'any 2007 i després amb una clara tendència baixista fins l'any 2013, que va presentar el moment de major ajust.

Aquest procés d'estabilització, que es visualitza en diferents indicadors com el nombre de visats d'habitatges nous, el nombre d'hipoteques, la moderació en les reduccions de preus o amb algun lleuger increment respecte el 2013, es reproduïx també a Catalunya<sup>21</sup> i a la província de Girona<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Veure <http://www.preciosdevivienda.es>

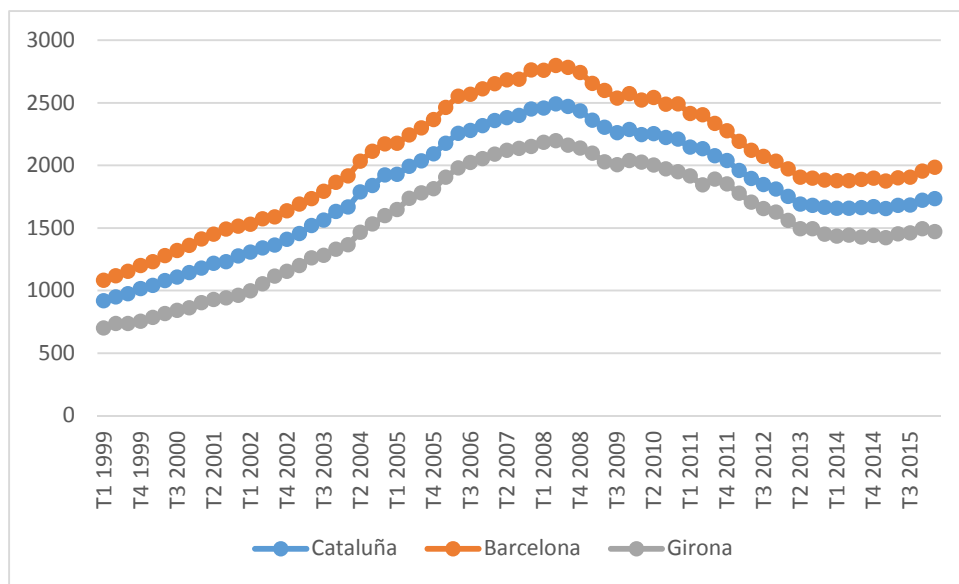
<sup>21</sup> Veure Índice de Precios de Vivienda (IPV) per CCAA, serie hasta el T2 de 2016, que indica un augment sostingut de la variació del preu trimestral de l'habitatge. Instituto nacional de estadística.

<sup>22</sup> Veure com a referència, l'informe "Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2015", del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, <http://www.registradores.org>

En grans nombres, el nivell de preus actual d'habitatges lliures es correspon als existents el 2003, amb ajustos superiors al 30% respecte el nivell més elevat, de l'any 2007. La magnitud d'aquest ajust, junt amb la millora conjuntural en el mercat de l'habitatge, sembla suficient per donar pas a una certa estabilitat de preus.

Altres fonts consultades que donen dades molt recents, com la darrera nota de 'Conjuntura del Sector' de la APCE<sup>23</sup>, publicada en maig 2016, i la consultora BNP Paribas Real Estate<sup>24</sup>, han apreciat certa moderació del conjunt del sector i de la inversió immobiliària al primer trimestre de 2016, després de la notable activitat de 2015. Tot plegat recomana, a dia d'avui, una necessària prudència a l'hora d'avaluar les perspectives del sector en el curt i el mig termini.

**Evolució del preu (€/m<sup>2</sup>) de l'habitatge lliure a Catalunya i a les províncies de Barcelona i Girona 1999-2015**



Font: Ministeri de Foment via el 'Panel de Precios de Vivienda en España' (dades de taxacions realitzades, obtinguts de les diferents societats integrades a l'Asociación Española de Análisis de Valor).

Pel que respecta a les transaccions, a l'any 2015 es varen vendre a Catalunya un total de 54.531 habitatges, xifra que representa un 15,8% més que l'any anterior, dels quals el 84,7% corresponen a habitatges usats.

Aquest volum de vendes no ha estat homogeni en el territori, així veiem que la demarcació de Girona encapçala l'índex de vendes amb 10 habitatges per cada mil habitants, mentre que la mitjana catalana es situa en 7,3 habitatges per cada mil habitants.<sup>25</sup>

La demanda estrangera, procedent principalment de la Unió Europea, es consolida a les zones turístiques i és majoritària a la província de Girona mentre que el comprador

<sup>23</sup> APCE, "Promoció-Construcció: Conjuntura del Sector", maig 2016

<sup>24</sup> BNP Paribas Real Estate, "Nota de Prensa", abril de 2016

<sup>25</sup> Informe sobre l'estadística de les compravendes d'habitatge, el preu de venda i les hipoteques sobre habitatge. Any 2015. Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

nacional dona menys senyals de recuperació. Així, en 2015, un 33% de les compres han estat efectuades per compradors nascuts fora d'Espanya, un 9% per barcelonins i un 13% per compradors de la resta de Catalunya<sup>26</sup>.

## 1.2. Evolució del mercat de l'habitatge a Blanes

L'evolució recent del mercat de l'habitatge a Blanes mostra un comportament similar al del conjunt de Catalunya, amb uns preus que es van ajustar a la baixa fins l'any 2014 per iniciar des d'aleshores una trajectòria de recuperació.

Les darreres estadístiques disponibles al Departament de Territori i Sostenibilitat (en endavant DTS), relatives al primer trimestre de 2016, informen d'un preu mitjà de venda de 1.999,8 €/m<sup>2</sup> construït per un nombre total de 87 compravendes registrades, de les quals 85 corresponen a habitatges de segona mà i només 2 a habitatges nous.

Si contemplem l'estadística anual entre abril 2015 i març 2016, el preu mitjà resultant és de 2.021,6 €/m<sup>2</sup> construït, amb una mostra de 346 habitatges, dels quals novament la mostra d'habitatge nou és molt reduïda.

Aquestes dades fan referència al conjunt de compravendes, tant d'obra nova com de segona mà i per totes les tipologies d'habitatges lliures (pisos, habitatges unifamiliars, altres habitatges).

### Evolució del preu de l'habitatge lliure i de les compravendes a Blanes i municipis del seu entorn Abril 2015- Març 2016

Municipi	Nombre habitatges			Sup. mitjana / m2 construït			Preu / m <sup>2</sup> construït		
	Nous	Usats	Total	Nous	Usats	Total	Nous	Usats	Total
<b>Blanes</b>	5	341	346	99,8	69,7	70,1	3.401,8	2.003,6	2.021,6
<b>Lloret de Mar</b>	17	448	465	143,3	83,0	84,8	1.778,8	1.836,0	1.834,3
<b>Malgrat de Mar</b>	16	120	136	76,3	86,9	85,6	1.488,7	1.302,1	1.324,5
<b>Tossa de Mar</b>	11	110	121	73,3	79,9	79,3	2.190,7	2.245,6	2.240,7

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants. No hi ha transaccions d'habitatge protegit a cap dels municipis considerats.

L'informe "Vivienda en Costa 2016", elaborat per TINSA Research, valora també que la situació general de la Costa Brava presenta indicis de recuperació. En concret, la zona entre Santa Cristina d'Aro i Blanes (sector que aquest informe anomena *la Selva Marítima*) es caracteritzaria per una elevada escassetat d'habitatges nous en oferta, ja que la majoria d'excedents de l'última crisi estan venuts i no s'han reactivat promocions paralitzades ni s'han iniciat nous projectes, de manera que el mercat principal se centra en la segona o posterior ocupació.

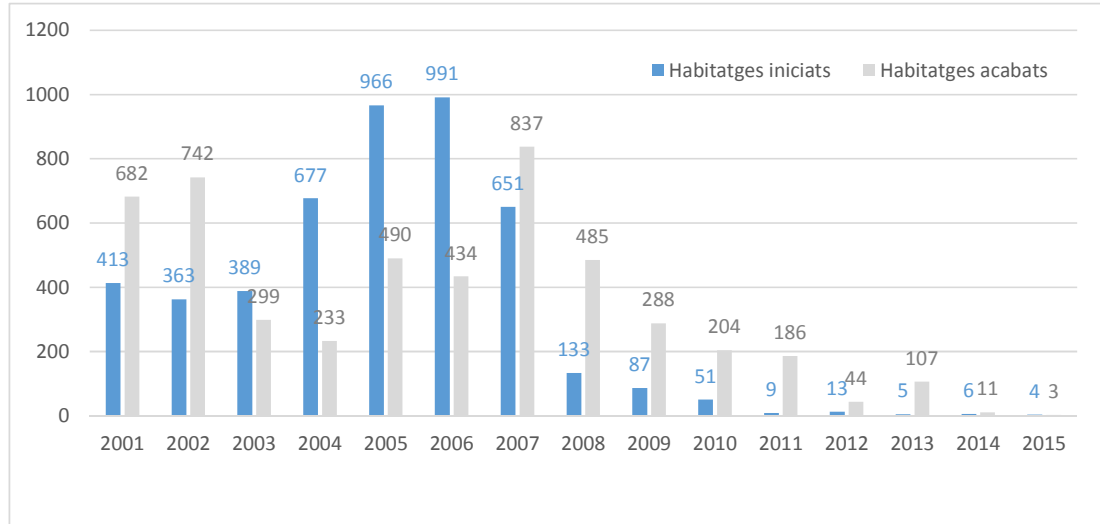
A nivell de preus, l'informe preveu que continuï la tendència de millora de l'últim any respecte a l'anterior, ja que s'està esgotant l'oferta de qualitat a baix preu i el nivell d'estoc d'obra nova a la zona és poc rellevant i assumible a curt termini. Aquesta

<sup>26</sup> Veure l'informe "Estadística Registral Inmobiliària. Anuario 2015", del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, <http://www.registradores.org>



tendència ha estat especialment favorable a Blanes, amb un increment anual del 12,8% entre el primer trimestre del 2015 i el del 2016.

### Evolució habitatges iniciats i acabats a Blanes 2001-2015



Font: Idescat

L'escassetat d'habitatges nous és conseqüència de l'impacte de la crisi en el canvi de cicle econòmic i immobiliari. En concret, en el període 2010-2015 la mitjana anual d'habitatges iniciats ha estat de 15, mentre que en el període 2001-2009 va ser de 519, i la mitjana anual d'habitatges acabats és de 93, mentre que en el període anterior va ser de 499.

Segons el darrer cens del 2011, el parc d'habitatges va augmentar de forma significativa entre els anys 2001 i 2008 i s'ha mantingut casi constant en els anys més recents, reduint-se progressivament el parc d'habitatges buits.

### 1.3 Oferta del mercat de l'habitatge a Blanes

S'ha investigat la situació actual de l'oferta d'habitatges del municipi en els informes professionals disponibles i en diferents llocs web.

Segons els diferents portals immobiliaris consultats, l'oferta d'habitatges de nova construcció a Blanes es redueix a una única promoció de la immobiliària Altamira, del Banc Santander.

Residencial Mas Marot es troba localitzat a la part alta del municipi, lluny de la costa. Es tracta d'una oferta de 53 habitatges, 53 trasters i 93 places d'aparcament. El preu d'aquests habitatges oscil·la entre un màxim de 2.350 €/m<sup>2</sup> i un mínim de 1.069€/m<sup>2</sup>, amb una mitjana de 1.500 €/m<sup>2</sup>. El producte està tenint un bon ritme d'absorció ja que, actualment, tot i estar en construcció la seva estructura, 22 de les unitats ja estan venudes, sobre plànol.

En quant al segment de mercat d'habitatges de segona mà, els llocs web privats habituals (Idealista, Fotocasa i Expocasa) mostren una oferta de pisos nombrosa.

D'altra banda, l'eina Googlezoom permet obtenir preus mitjans, màxims i mínims, al municipi, a partir del seu centre i amb un radi d'un kilòmetre, amb un resultat mitjà de preus al voltant dels 1.811€/m<sup>2</sup>.

**Mostra oferta pisos en venda a Blanes**  
**IDEALISTA/ FOTOCASA/ EXPOCASA**

Suma	Mitja m2	Mitja €/m2	Nº obs.
Pisos	98	1.903	450
< 50 m2	42	2.970	34
50 - 100	77	1.846	275
> 100 m2	187	1.913	141

Font: Elaboració pròpia a partir de les ofertes dels diferents llocs webs.

Un document que dona una ampla visió local és el *Trentè estudi de preus de mercat dels habitatges a la Província de Girona*, elaborat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona, d'abril 2015.

Aquest estudi analitza els preus de transaccions per l'habitatge de primera i segona mà a Blanes i d'altres municipis veïns.

**Preu de mercat del m2 d'habitatge nou i de segona mà (euros/m2 útil). Diferents municipis gironins, abril de 2015**

	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
BANYOLES	2.233	1.867	1.517	1.217		1.407	1.177	981	754	
BLANES	3.222	2.193	1.685	1.266		2.110	1.653	1.284	978	
FIGUERES	1.914	1.533	1.203	823		1.632	1.264	986	718	
GIRONA	2.778	2.040	1.905	1.170		2.073	1.703	1.107	840	
LLORET	3.567	2.655	1.767	1.242		3.364	2.255	1.713	1.219	
OLOT	1.875	1.567	1.125	900		1.775	1.382	950	738	
PALAMÓS	4.500	2.755	2.333	1.833		3.888	2.460	1.950	1.500	
ROSES	2.979	2.345	1.996	1.825		2.907	2.200	1.778	1.372	
SALT	1.433	1.293	1.033	750		1.152	998	750	534	
ST. FELIU DE GUÍXOLS		3.400	1.823	1.360		4.250	2.942	2.125	1.277	
STA. COLOMA DE FARNERS	1.575	1.350	1.200	1.017		1.475	1.250	1.100	983	

Font: Trentè estudi de preus de mercat dels habitatges a la Província de Girona, abril 2015, Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona<sup>27</sup>

Segons aquest estudi, els preus de l'habitatge nou a Blanes oscil·len entre els 3.222 €/m2 de la *zona prime* als 1.266 €/m2 de la zona 4, amb una mitjana d'uns 1.800 €/m<sup>2</sup>. Es tracta d'una xifra anteriorment obtinguda amb l'eina Googlezoom, com a mitjana global de les ofertes d'obra nova i segona al municipi.

**Per tant, considerant els resultats de l'anàlisi realitzat, el preu de venda estimat per l'ús d'habitatge lliure a Blanes és de 1.800 €/m<sup>2</sup>.**

<sup>27</sup> **Zona 1** Casc Antic, Pg. Pau Casals, Pl. Catalunya, S'Abanell (1<sup>a</sup> línia de mar), Sauguer.

**Zona 2** El Fortí, Els Pavos, Els Pins, Montferrant, Sa Carbonera, Santa Bàrbara,  
**Zona 3** Els Olivers, La Platera, Mas Borrell, Mas Florit, Mas Moixa, Mas Torrents, Quatre Vents, Racó d'en Portes, S'Abanell (no 1<sup>a</sup> línia de mar)  
**Zona 4** Ca la Guidó, Mas Carolet, Mas Enlaire

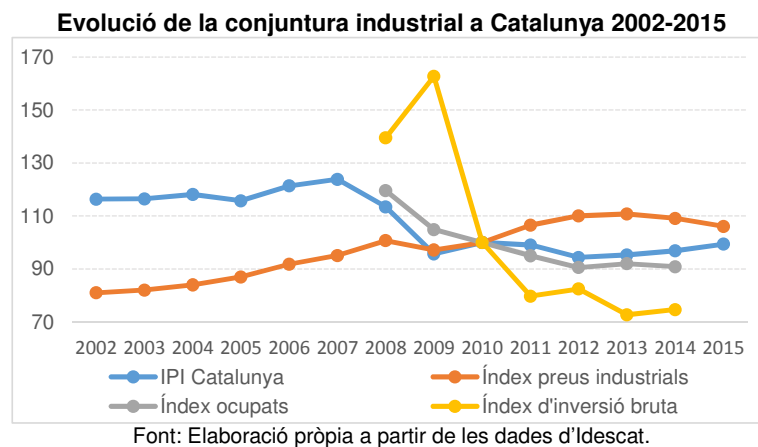
## 2. Mercat de naus industrials

### 2.1. Naus industrials: context de Catalunya

Després d'una forta caiguda entre 2007 i 2012 i de l'estabilització de 2013 i 2014, les empreses especialitzades en el mercat de naus industrials recullen una evolució relativament positiva l'any 2015.

Pel que fa a la conjuntura econòmica i industrial, des de 2013 s'observa a Catalunya una millora progressiva, tot i que encara no s'ha recuperat el nivell de producció industrial de 2007.

La recuperació del sector industrial ens proporciona elements addicionals per argumentar sobre la sostenibilitat i possibles augments de la demanda de naus industrials, tot i que l'evolució de la inversió bruta no fa preveure grans augments de la capacitat industrial al conjunt de Catalunya.



### 2.3. Mercat de naus industrials a Blanes

Per tal d'aproximar l'oferta de naus industrials i els preus de venda, s'ha investigat en diferents llocs web.

#### Oferta i superfícies de naus industrials a Blanes – 2016

	Preu €/m2	Superfície mitjana m2	Mínim €/m2	Màxim €/m2	Obs.
Ya encontré	1.000	1.000	1.000	1.000	1
Habitaclia	663	4.548	416	978	15
Idealista	631	830	449	787	6
Milanuncios	1.200	300	1.200	1.200	1
Mitula	838	1.909	838	1.200	1
Mitjana	682	3.184	416	1.200	24

Font: Elaboració pròpia a partir de web Naus i Solars, Ya encuentre, Habitaclia, Idealista, Milanuncios i Mitula

**Els preus de venda de les ofertes d'edificis industrials es situen al voltant dels 680 €/m2 de mitjana, que és el que s'ha estimat adequat per a l'estudi de viabilitat.**

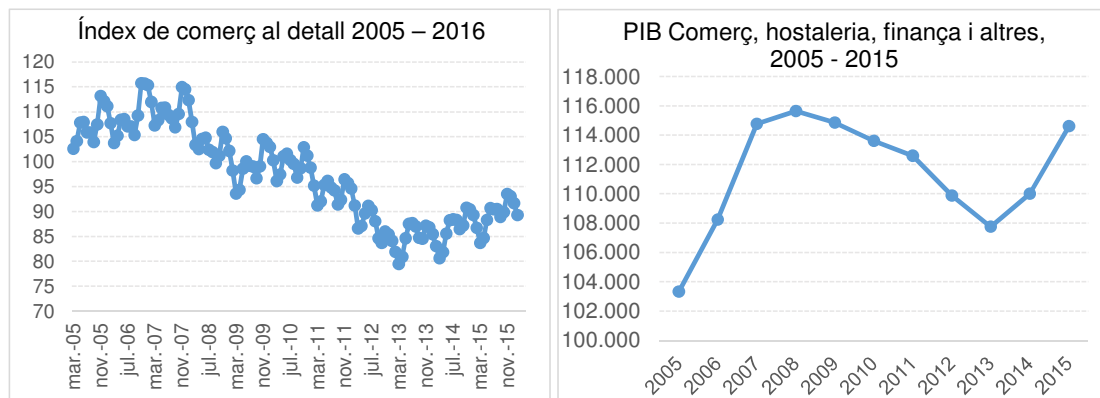
## 4. Mercat de locals comercials minoristes

### 4.1. Locals comercials: context de Catalunya

Després d'assolir mínims en el 2012, els preus i el mercat dels locals comercials s'han anat estabilitzant i han evolucionat, el 2015, de forma positiva.

Com es pot observar, tant l'ensorrament com la posterior estabilització i recuperació del mercat de locals comercials ha seguit un comportament cíclic, compassat amb l'evolució del sector comercial.

#### Indicadors comercials conjunturals a Catalunya

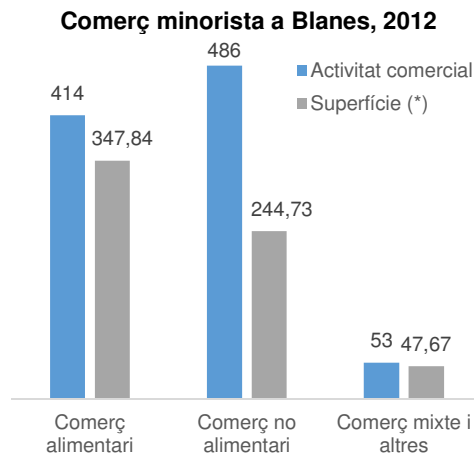


Font: Índex de comerç al detall, preus constants: elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat, s'ha desestacionalitzat la sèrie amb el mètode de les mitjanes mòbils. PIB comerç i altres: :elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat, s'ha deflactat el PIB amb l'índex general de preus al consum de Catalunya.

S'ha de tenir en compte que el mercat de locals comercials presenta una gran variabilitat en termes de preus i de demanda en funció en funció del municipi i, dintre de cada municipi, en funció de l'atracció comercial de l'àrea.

### 4.2. Locals comercials a Blanes

Amb els indicadors disponibles s'observa que el nombre d'empreses de comerç al detall i a l'engròs (excepte vehicles a motor) ha seguit una evolució decreixent entre 2008 i 2013, per augmentar des d'ençà.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Anuari La Caixa 2013. (\*) Per escalar la representació gràfica s'han dividit el nombre de m2 per 100.

#### 4.3. Situació actual del mercat de locals comercials a Blanes

Com en els casos anteriors, s'ha investigat l'oferta de locals comercials en diferents llocs web, mancant d'altres fonts focalitzades en aquest mercat geogràfic.

Els preus de venda de les ofertes de locals comercials a Blanes assoleixen valors mitjans de 1.180 €/m<sup>2</sup>. En la majoria dels casos es tracta d'ofertes de locals de petites dimensions.

##### Preus de venda (oferta) de locals comercials a Blanes - 2016

	m2	€/m2	preu
C. Ample	162	3.086	500.000
C. Josep Tarradellas	50	2.400	120.000
Av. Catalunya	90	889	80.000
C. del Bosc	200	600	120.000
C. Ignasi Iglesias. Edifici Condal	180	667	120.000
C. Anselm Clave	150	640	96.000
Av. De la Estación	90	1.500	135.000
C. Montblanc	189	1.217	230.000
C. Santiago Rusinyol	150	1.100	165.000
C. Jaume I	122	967	118.000
Av. La Pau	102	1.157	118.000
Mas Florit	200	900	180.000
C. Bon Pastor	513	663	340.000
C. Ca la Guido	146	1.619	236.409
C. Sol Ixent	80	1.250	100.000
C. S'auguer (Restaurant)	800	750	600.000
Av. Catalunya	147	1.209	177.749
El Mercado	900	178	160.000
S'Abanell (restaurant)	150	4.300	645.000
Centre	45	1.000	45.000
Centre	64	1.687	107.946
Centre	96	574	55.096
Plantera	100	1.800	180.000
Els Pins (Restaurant)	317	3.344	1.060.000
Plantera	235	447	105.000
Centre	122	811	99.000
Centre	114	605	69.000
Plantera	105	619	65.000
Centre	58	690	40.000
Centre	65	662	43.000
C. l'aguidó	200	750	150.000
Els Pins (loteria)	90	700	63.000
Mas Florit	124	1.048	130.000
Centre	380	921	350.000
Centre	102	1.275	130.000
Los Pinos	330	455	150.000
<b>Mitjana</b>	<b>194</b>	<b>1.180</b>	<b>196.756</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de diferents llocs webs.

**Els preus de venda/m2 de les ofertes observades es troben al voltant dels 1.180 €/m2 que és el que s'ha estimat adequat per a l'estudi de viabilitat.**

#### 4. Mercat d'edificis hotelers i comercials

Segons l'anàlisi del sector elaborat per TINSA<sup>28</sup>, el mercat hoteler està remuntant la crisi amb força. En la mesura que el nombre de viatgers i turistes és cada any superior a l'anterior i que les dades de l'INE apunten millores en el consum final de les famílies, es preveu que no només els turistes estrangers, sinó també els nacionals, augmentin substancialment, de la mà de la recuperació econòmica nacional i estrangera.

Així mateix, l'informe INVERSIÓN HOTELERA EN ESPAÑA 2016, de Jones Lang Lasalle, informa que la inversió hotelera a Espanya ha mantingut un fort dinamisme l'any 2016, amb perspectives de continuar els propers anys, perquè l'interès d'inversors internacionals no fa més que créixer. Per tant, no cal preveure grans dificultats per a l'absorció del producte previst al municipi.

En quant als preus dels edificis comercials, les consultores especialitzades<sup>29</sup> fan unes previsions favorables respecte el conjunt del mercat: augment de preus i rendes, disminució de la disponibilitat i augment de la inversió i de la construcció. El baix rendiment dels bons i la volatilitat de la borsa impulsa els fluxos de capitals cap al sector immobiliari, fet que ha fet créixer la inversió terciària a Espanya, el 2015, en uns 9.400 milions d'euros, dels quals més del 30% en inversió comercial.

A diferència dels mercats anteriors, s'ha trobat un mostreig reduït d'ofertes de venda de producte hotel·ler, i cap de comercial, tot i ampliar l'àmbit territorial de recerca.

Donada aquesta limitació, i en vista que les dades que hem pogut elaborar no divergeixen de manera significativa amb les fonts consultades d'APIs de la zona i d'altres estudis d'anàlisi urbanístics, considerem que el més encertat és retenir un preu de venda molt discret, de 2.100 €/m<sup>2</sup>, que es situaria a la mitjana dels valors de les mostres.

##### **Mostra 1: Hotel en venta en Blanes, 6.500.000 € 4.850 m<sup>2</sup> 1.340€/m<sup>2</sup>**

*El hotel con vistas al mar y a pie de la playa en una de las ciudades más grandes de la Costa Brava y es uno de los hoteles más grandes de la ciudad. Una ciudad con una desarrollada infraestructura turística, playas, restaurantes, entretenimiento. El hotel cuenta con más de 100 habitaciones. Todas las habitaciones disponen de baño privado, TV.*

##### **Mostra 2: Hotel en Lloret de Mar, 2.850.000 € 1.042 m<sup>2</sup> 2.735 €/m<sup>2</sup>**

*GIRONA - LLORET DE MAR El Hotel Sunshine Park goza de una ubicación tranquila y céntrica a 5 minutos a pie de la playa de Lloret de Mar y 300 metros del centro de ciudad. A corta distancia se encuentran las tiendas, discotecas, estación de autobuses y el Casino mas grande en la Costa Brava. El hotel tiene 50 habitaciones, 3 individuales y 47 dobles.*

##### **Mostra 3: Hotel en Tossa de Mar, 1.500.000 € 745 m<sup>2</sup> 2.013 €/m<sup>2</sup>**

*En Tossa de Mar, muy céntrico, cerca de la iglesia y a 2 minutos andando de la playa. Con 39 habitaciones, 19 con baño y 20 sin. Salón comedor.*

**Els preus de venda/m<sup>2</sup> de les ofertes observades es troben al voltant dels 2.100 €/m<sup>2</sup>, que és el preu que s'ha estimat adequat per a l'estudi de viabilitat.**

<sup>28</sup> El Mercado Hotelero. Tinsa, *Febrero*, 2015

<sup>29</sup> Informe de Mercado Retail 2016, JLL. Forcadell, Informe del Mercado Inmobiliario, 2º semestre 2015.

**Annex 4: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dóna l'administració  
local**

## I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

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

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

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

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

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

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

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui  
POUM de Blanes



treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic. S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

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

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

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

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

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

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

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

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

. La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al

subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

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

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció, ha de consistir en l'1,5 per cent dels ingressos bruts procedents de la facturació que obtinguin anualment en cada terme municipal les empreses esmentades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
  - Els de domini públic afectes a ús públic.

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

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

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

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

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

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

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

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst

de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duquin a terme.

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

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

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

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

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

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

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

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

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

La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que serà d'un màxim del 4 % i preveint-se unes bonificacions de fins el 50 % per als habitatges de protecció oficial.

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

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

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

La legislació d'hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments, principalment la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.



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

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

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

#### **d) Les subvencions.**

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

Algunes de les línies de subvenció son:

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

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

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

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

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

#### **e) El producte de les operacions de crèdit.**

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

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

## **II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS**

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

### **1. Serveis públics a prestar per l'administració local**

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el  
POUM de Blanes

municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

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

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

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

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

- La seguretat en llocs públics.
- L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.
- La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.
- L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals
- El patrimoni historicoartístic.
- La protecció del medi.
- Els abastaments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.
- La protecció de la salubritat pública.
- La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.
- Els cementiris i els serveis funeraris.
- La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.
- El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, les clavegueres i el tractament d'aigües residuals.
- El transport públic de viatgers.
- Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme.

- La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels centres docents públics; la intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

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

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

### **Finançament de la implantació del serveis**

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

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

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

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

D'acord amb l'art. 120 del RDL 1/2010, de 3 d'agost mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'Urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de las obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per l'execució i dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions.
- Les indemnitzacions procedents del trasllat forçós d'activitats.
- Els costos dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió, degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- Les despeses generades per l'efectivitat del dret al reallotjament.

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

### **Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis**

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

Així, temes com:

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

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