

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'INCA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 RELATIVA A LA REORDENACIÓ D'UNA ILLETA
SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOAN MIRÓ, DE CHOPIN, DE SOR CLARA
ANDREU I L'AV DE LLUC I DELIMITACIÓ D'UNA UNITAT D'ACTUACIÓ
APROBACIÓ INICIAL / MAIG 2026**

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES
RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANÇER
MEMÒRIA DE SOSTENIBILIDAD I VIABILITAT ECONÒMICA
PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ



Ajuntament d'Inca

ÍNDICE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

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

ANEXO I

ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO II

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

ANEXO III

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

1. Las de nueva urbanización que suponen en de un ámbito de suelo de la situación de rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables.
2. Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

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

De acuerdo con la mencionada guía, en el apartado de inversión pública y de incremento patrimonial de la nueva ordenación se tendrá que diferenciar entre:

- a) La eventual ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Los propietarios son los que tienen que financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de suelo edificable y, como compensación por eso, reciben el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la acción urbanística. Por lo tanto, la administración no participa en la inversión para la ejecución de las obras de urbanización.

- b) La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.

La ejecución de estas obras se financia con cargo a las administraciones públicas que tienen que soportar el gasto y estimar el momento en que se tiene que realizar.

- c) La edificación de equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluida en el ámbito de la actuación. Se tendrá que estimar el importe de la inversión, identificar la administración responsable de la misma y estimar el momento en que se produce.

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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL	2.024
POBLACIÓN (2024)	35.654
POBLACIÓN (2011)	18.482
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	10.839
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	3.854
VIVIENDAS VACÍAS (2011)	1.970
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	6.572

No se considera la diferencia de años entre los datos de vivienda secundaria de la INE (2011)

y de población de derecho (2024) para el cálculo de la población flotante.

En el caso de actuaciones que supongan un incremento del techo edificable sin que esto repercuta en el aumento poblacional se adopta como instrumento analítico la variable de “habitante equivalente”, es decir que 50 m²/techo de uso productivo (industrial o terciario) equivalen a 1 habitante equivalente.

Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2015

Estimación de la fecha de finalización de las actuaciones de urbanización y/o de renovación previstas según el tipo de escenario considerado:

- Recesivo: 2034
- Normalizado: 2032
- Expansivo: 2030

Esta previsión se ha considerado a partir de los datos obtenidos de tiempos estimados de aprobación de los planeamientos.

Actualmente los ritmos reales de desarrollo de las actuaciones, a consecuencia de la complejidad de la tramitación frente a las distintas administraciones, son los siguientes:

- Recesivo: 8 años.
- Normalizado: 6 años.
- Expansivo: 4 años.

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

El artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, ha previsto lo siguiente:

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

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

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

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

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

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

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

02. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Objetivos.

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 2/2008, de 20 de junio, se tiene que estructurar según los siguientes supuestos:

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

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

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

La justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos tiene la finalidad de re equilibrar la ecuación residencia-trabajo que garantice un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral con el consiguiente ahorro energético y la mejora de la calidad de vida urbana.

En este sentido se establece la siguiente justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos, es decir: determinar si la reserva de suelo para usos productivos, que son aquellos usos generadores de ocupación (industrial, empresarial, terciario, servicios, etc.), es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

En este caso, si atendemos en la población generada dentro de la ordenación de la unidad de actuación, ésta ha sido la siguiente:

La nueva ordenación de usos lucrativos privados admite como compatibles con el uso residencial los usos productivos siguientes:

- Industrial y almacenamiento.
- Talleres.
- Comercial y establecimiento público.
- Administrativo privado.
- Equipamientos.

En planta baja se destina una superficie apta para acoger dichos usos como compatibles con el residencial en planta piso de: 7.307,07 m²/t.

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

2.2.1. Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes:

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

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

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

Los tipos de impacto son los siguientes:

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

Las actuaciones de urbanización derivadas del planeamiento pueden ser:

a) De nueva urbanización.

Son aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) De reforma o renovación.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

MODIFICACIÓ PGOU D'INCA UA-22	Superfície	Percentatge	Aprofitament		Índex	Habitatges	Població	Aprofit.
	m2	%	m2/m2	m2/sostre	lr o lt	núm.	núm.	de cessió
USOS NO LUCRATIUS								
Superfícies de viari i/o aparcaments	1.884,28	14,02%						
Superfície d'espais lliures públics (ELP)	3.687,97	27,43%						
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superfície d'infraestructures	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucratiu	5.572,25	41,45%						
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	14,01%	1,84	3.470,17	1/40	27	68	0,00
Superfície residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	44,54%	4,00	23.953,04	1/35	172	430	0,00
Superfície d'ús residencial HPP	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratiu	7.871,32	58,55%		27.423,21				
AMBIT DE LA UA	13.443,57	100,00%		27.423,21		199	498	0,00
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00%		0,00				
Aprofitament mitjà ponderat de cessió	2.221,57	0,00%						

OBSERVACIONS:

Eixample (EI)

Índex d'ús residencial

EI (3P): 1/40

EI (4P): 1/35

2.2.2. Actuaciones de urbanización.

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

Estas actuaciones son las siguientes:

a) En suelo urbano.

No hay ninguna.

b) En suelo urbanizable.

No hay ninguna.

Los datos indicados anteriormente son solo a efectos del cálculo teórico de ingresos para la justificación de la sostenibilidad económica del planeamiento. Las condiciones y parámetros de edificación se regirán por la ficha particularizada del documento de gestión y/o normas urbanísticas.

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

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

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contraincendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.

- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento de las parcelas de equipamiento público de carácter local hasta su edificación.

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

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

Una vez descritas las actuaciones de transformación y de no transformación urbanística previstas en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

- a) Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, la evolución de los cuales tendrá que planificarse a los presupuestos.
- b) Actuaciones que no generan crecimiento poblacional para estar destinadas a la mejora de la urbanización ya existente o al sector secundario o terciario.

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

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada bien desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o desde una perspectiva dinámica en la cual se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicios.

El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste a obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformará la base numérica de la estimación.

Por eso, y aunque el ejercicio inicial que se tome para la elaboración del modelo sea lo del último ejercicio liquidado, se considera oportuno obtener previamente, cuando resulte posible, una serie comprendida en un intervalo de entre 5 y 10 liquidaciones, a fin de examinar la evolución de las principales magnitudes del presupuesto durante este periodo (ver apartado 2.7). En este sentido es conveniente conocer la tendencia experimentada por los tres apartados de ingresos y gastos referidos a: corriendo, inversión y financiero, así como las posibles desviaciones que se hubieran producido entre ellos.

Para este análisis, se ha tomado la información reflejada en el documento de liquidación, con prioridad a la recogida en el presupuesto, puesto que la primera no solo recoge el resultado final de las previsiones, sino que, además, permite contrastar la información referida a los derechos y obligaciones, en función del principio de devengo, con los cobros y pagos, según el principio de caja.

El resultado del estudio de este intervalo, según se refleja en el estudio de ingresos y gastos de la nueva ordenación, es el siguiente:

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	8	6	4
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

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

a) Operaciones corrientes.

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

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

Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios.

- Arrendamientos y cánones.
- Mantenimiento de vías urbanas, caminos, alcantarillado, parques y jardines, *instal*•laciones deportivas, cementerio, matadero, unidades sanitarias, escuelas, etc.
- Materiales, suministros y otros.
- Indemnización por razón del servicio.
- Trabajos realizados por otras empresas.

Capítulo 3. Gastos financieros.

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

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

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

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

b) Operaciones de capital.

Capítulo 6. Inversión real.

De acuerdo con la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", editada por el Ministerio de Fomento, en el apartado de inversión pública tiene que figurar la edificación de equipamientos públicos municipales o integrados en la red

secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito de la actuación.

El cálculo de estas inversiones se tiene que añadir al Capítulo 6 de inversiones reales que figuran en el anexo I (presupuestos estimados segunda situación económica) repartidos en los años previstos de ejecución del planeamiento teniendo en cuenta la programación de los mismos segundos las siguientes proyecciones consideradas:

- Escenario recesivo nueva ordenación.
- Escenario normalizado nueva ordenación.
- Escenario expansivo nueva ordenación.

1. Cálculo medio de los costes de construcción de los equipamientos públicos:

No hay ninguno.

2. Cálculo mediano de los costes de construcción de urbanización:

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	673,26 €	25,00%	168,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES (5,165 m2)	673,26 €	5,00%	33,66 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	2,02 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	38,38 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			242,37 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases	1	0,20%	0,40 €
Proyecto de reparcelación	1	0,30%	0,61 €
Proyecto y dirección urbanización	1	10,40%	21,01 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	1	3,12%	6,30 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	1	0,80%	1,62 €
Topografía y estudio geotécnico	1	0,40%	0,81 €
OCT y control calidad	1	0,80%	1,62 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,00%	0,00 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	3,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	1	0,50%	1,01 €
Ocupación vía pública	1	0,10%	0,20 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		1,00%	2,42 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,00%	2,42 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			280,79 €

El coste de construcción se ha adoptado a partir del baremo de precios de la construcción en Mallorca facilitado por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears*, corregido con el módulo según tipología y uso previsto en este baremo.

Así mismo se ha procedido con el cálculo de honorarios técnicos y profesionales también calculados a partir del baremo orientativo de honorarios profesiones de los colegios profesionales intervinientes.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

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

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

2.5. Valoración de los ingresos previstos al presupuesto municipal.

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

a) Operaciones corrientes.

Capítulo 1. Impuestos directos.

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

Capítulo 2. Impuestos indirectos.

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

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos.

1. Ingresos fijos.

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

2. Ingresos variables.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

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

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales.

b) Operaciones de capital.

Capítulo 6. Alienación de inversiones reales.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

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

a) Servicios públicos básicos.

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

b) Actuaciones de protección y promoción social.

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

c) Actuaciones de carácter económico.

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

d) Actuaciones de carácter económico.

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

e) Actuaciones de carácter general.

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

2.7. Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes del arranque de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras

y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a) Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

Estas pueden ser:

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

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

a.1) En un escenario recesivo.

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

a.2) En un escenario normalizado.

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

a.3) En un escenario expansivo.

Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es superior al normalizado. Se adopta un periodo de 4 años.

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

En este caso, de acuerdo con el artículo 29.3 de la LUIB, se trata de un sector urbano con urbanización consolidada por lo que no hay aprovechamiento medio ponderado.

b) Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

- Los derivados, en su caso, de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetización.
- Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.
- Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- La tasa por licencia de primera ocupación la base imponible de la cual depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

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

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

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

d. Proyección considerada:

A tal efecto se han considerado las siguientes proyecciones de los ingresos desde una perspectiva dinámica del presupuesto a partir de las liquidaciones de los últimos 10 años y según el escenario analizado:

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	8	6	4
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

Repartido entre los referidos periodos de tiempos resultan los siguientes coeficientes para el cálculo de los presupuestos estimados segundos cada situación económica:

Escenario recesivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
INGRESOS	1,200	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
GASTOS	1,188	1,000	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
AHORRO	1,229	1,000	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
AJUSTES	1,176	1,000	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022
ENDEUDAMIENTO	1,201	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenario normalizado:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	6	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
INGRESOS	1,320	1,000	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053
GASTOS	1,307	1,000	1,051	1,051	1,051	1,051	1,051
AHORRO	1,352	1,000	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059
AJUSTES	1,294	1,000	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049
ENDEUDAMIENTO	1,321	1,000	1,054	1,054	1,054	1,054	1,054
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenario expansivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	4	2.026	2.027	2.028	2.029
INGRESOS	1,480	1,000	1,120	1,120	1,120
GASTOS	1,465	1,000	1,116	1,116	1,116
AHORRO	1,516	1,000	1,129	1,129	1,129
AJUSTES	1,450	1,000	1,113	1,113	1,113
ENDEUDAMIENTO	1,481	1,000	1,120	1,120	1,120
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		10,00%	20,00%	30,00%	40,00%

2.8. Conclusión.

a) Suelo incluido en unidades de actuación:

Considerando la relación de ingresos y gastos estimados en el anexo I en tres escenarios:

recesivo, normalizado y expansivo podemos concluir que la modificación del planeamiento es sostenible económicamente para el municipio.

Hay que tener en cuenta que se trata de un sector que ya estaba incorporado al planeamiento vigente y cuyos costes de mantenimiento la administración municipal ya había asumido en su presupuesto al aprobar el planeamiento, si bien con la nueva ordenación pasará a disponer de un vial, una zona de aparcamientos públicos y una zona verde también pública.

En cualquier caso, los ingresos obtenidos por el municipio gracias a los impuestos, como consecuencia de la nueva población, compensan los costes de mantenimiento del nuevo vial y zona verde pública que se obtienen de la ejecución de las unidades de actuación previstas.

b) Suelo incluido en sectores urbanizables:

No hay ninguno.

En Inca, firmado en la fecha de la firma electrónica.

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	2.024
POBLACIÓN (2024)	35.654
POBLACIÓN (2011)	18.482
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	10.839
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	3.854
VIVIENDAS VACÍAS (2011)	1.970
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	6.572

	GASTOS	%	€/habitante
TOTAL GASTOS	42.619.893,56 €	100,00%	1.009,34 €

OPERACIONES CORRIENTES	GASTOS	%	€/habitante
CAP.1.- Gastos de Personal	19.559.609,74 €	45,89%	463,22 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17.247.875,93 €	40,47%	408,47 €
CAP.3.- Gastos Financieros	10,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	1.304.496,80 €	3,06%	30,89 €
Total operaciones corrientes	38.111.992,47 €	89,42%	902,58 €

OPERACIONES DE CAPITAL	GASTOS	%	€/habitante
CAP.6.- Inversiones Reales	4.107.901,09 €	9,64%	97,28 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	365.000,00 €	0,86%	8,64 €
CAP.8.- Activos Financieros	35.000,00 €	0,08%	0,83 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	4.507.901,09 €	10,58%	106,76 €

	INGRESOS	%	€/habitante
TOTAL INGRESOS	42.619.893,56 €	100,00%	1.188,33 €

OPERACIONES CORRIENTES	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.1.- Impuestos Directos	11.829.442,89 €	27,76%	280,15 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	951.469,06 €	2,23%	22,53 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.834.073,91 €	30,11%	303,94 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	15.138.971,96 €	35,52%	358,53 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	252.995,42 €	0,59%	5,99 €
Total operaciones corrientes	41.006.953,24 €	96,22%	1.150,14 €

OPERACIONES DE CAPITAL	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	1.328.626,29 €	3,12%	31,46 €
CAP.8.- Activos Financieros	284.314,03 €	0,67%	6,73 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	1.612.940,32 €	3,78%	38,20 €

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS

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

	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS					
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	5.093.721,00 €	635.493,06 €	120,63 €	15,05 €
15 Vivienda y urbanismo	I	1.102.823,97 €	72.791,47 €	26,12 €	1,72 €
16 Bienestar comunitario	D	919.672,68 €	8.279.282,58 €	21,78 €	196,07 €
17 Medio ambiente	I	429.629,20 €	426.217,02 €	10,17 €	10,09 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL					
21 Pensiones.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		173.009,20 €	0,00 €	4,10 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.219.595,54 €	670.129,59 €	28,88 €	15,87 €
24 Fomento del Empleo	D	1.815.251,11 €	221.046,68 €	42,99 €	5,23 €
31 Sanidad	D	0,00 €	12.500,00 €	0,00 €	0,30 €
32 Educación.	D	1.433.139,41 €	584.959,53 €	33,94 €	13,85 €
33 Cultura.	D	589.900,18 €	960.415,09 €	13,97 €	22,74 €
34 Deporte.	D	296.087,12 €	1.233.253,22 €	7,01 €	29,21 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.					
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,24 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	83.690,23 €	581.894,23 €	1,98 €	13,78 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	1.279.653,70 €	478.849,63 €	30,31 €	11,34 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	161.453,96 €	6.000,00 €	3,82 €	0,14 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL					
91 Órganos de gobierno	I	1.128.092,58 €	113.001,97 €	26,72 €	2,68 €
92 Servicios de carácter general	I	2.238.345,33 €	2.925.044,41 €	53,01 €	69,27 €
93 Administración financiera y tributaria	I	1.595.544,53 €	36.997,45 €	37,79 €	0,88 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		19.559.609,74 €	17.247.875,93 €		

SITUACION ECONÓMICA	2.024
TOTAL INGRESOS	42.619.893,56 €
TOTAL GASTOS	42.619.893,56 €
DIFERENCIAS	0,00 €
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	2.894.960,77 €

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	2.024
SUMA 1 A 7 INGRESOS	42.335.579,53 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	42.584.893,56 €
DIFERENCIA	-249.314,03 €
AJUSTES	1.486.583,84 €
ESTABILIDAD	1.237.269,81 €

AHORRO	2.024
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	41.006.953,24 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	38.111.982,47 €
DIFERENCIA	2.894.970,77 €
AJUSTES	0,00 €
AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)	2.894.970,77 €
% de Ahorro	7,06%
Deuda viva a 31 de diciembre	0,00 €
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%

PROYECCION NUEVA ORDENACION
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)	196		
OPERACIONES CORRIENTES	176.905,71 €		
CAP.1.- Gastos de Personal	90.790,49 €	51,32%	463,22 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	80.060,04 €	45,26%	408,47 €
CAP.3.- Gastos Financieros	0,05 €	0,00%	0,00 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.055,13 €	3,42%	30,89 €
Total operaciones corrientes	176.905,71 €	100,00%	902,58 €

GASTOS D (dependientes) I (independientes) de Uso x Hab.

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	23.643,69 €	2.949,79 €	26.593,48 €
15 Vivienda y urbanismo	I	5.119,01 €	337,88 €	5.456,89 €
16 Bienestar comunitario	D	4.268,88 €	38.430,22 €	42.699,10 €
17 Medio ambiente	I	1.994,22 €	1.978,39 €	3.972,61 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	803,06 €	0,00 €	803,06 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.661,04 €	3.110,56 €	8.771,60 €
24 Fomento del Empleo	D	8.425,91 €	1.026,04 €	9.451,95 €
31 Sanidad	D	0,00 €	58,02 €	58,02 €
32 Educación.	D	6.652,25 €	2.715,23 €	9.367,48 €
33 Cultura.	D	2.738,16 €	4.457,99 €	7.196,15 €
34 Deporte.	D	1.374,36 €	5.724,43 €	7.098,79 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	46,42 €	46,42 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	388,47 €	2.701,00 €	3.089,47 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	5.939,81 €	2.222,69 €	8.162,50 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	749,43 €	27,85 €	777,28 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
91 Órganos de gobierno	I	5.236,30 €	524,53 €	5.760,83 €
92 Servicios de carácter general	I	10.389,80 €	13.577,28 €	23.967,08 €
93 Administración financiera y tributaria	I	7.406,09 €	171,73 €	7.577,82 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €	170.850,53 €

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	120,63 €	15,05 €	88,91%	11,09%
15 Vivienda y urbanismo	26,12 €	1,72 €	93,81%	6,19%
16 Bienestar comunitario	21,78 €	196,07 €	10,00%	90,00%
17 Medio ambiente	10,17 €	10,09 €	50,20%	49,80%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
21 Pensiones.	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	4,10 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	28,88 €	15,87 €	64,54%	35,46%
24 Fomento del Empleo	42,99 €	5,23 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	0,00 €	0,30 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	33,94 €	13,85 €	71,01%	28,99%
33 Cultura.	13,97 €	22,74 €	38,05%	61,95%
34 Deporte.	7,01 €	29,21 €	19,36%	80,64%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	0,00 €	0,24 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	1,98 €	13,78 €	12,57%	87,43%
44 Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	30,31 €	11,34 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	3,82 €	0,14 €	96,42%	3,58%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
91 Órganos de gobierno	26,72 €	2,68 €	90,89%	9,11%
92 Servicios de carácter general	53,01 €	69,27 €	43,35%	56,65%
93 Administración financiera y tributaria	37,79 €	0,88 €	97,73%	2,27%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL	463,22 €	408,47 €	53,14%	46,86%

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.015
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.034
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	19
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).

Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).

RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	240,37 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	6.591.822,39 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	0%	3.470,17	3.470,17
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	0%	23.953,04	23.953,04
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús turístic	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús turístic	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'ús industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			27.423,21	27.423,21

(*). El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CALCULO CUOTA INTEGRAL	Aprovechamiento	BI	Tipo impositivo	TOTAL
1r Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	27.423,21	240,37 €	0,695%	45.813,17
Suelo urbanizable pendiente	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
2º Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	27.423,21	240,37 €	0,695%	45.813,17
Suelo urbanizable desarrollado (20%)	0,00	240,37 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (80%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
3r Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	27.423,21	240,37 €	0,695%	45.813,17
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	0,00	240,37 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (40%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
TOTAL				137.439,50

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	137.439,50 €	
Tipo Impositivo (ti)	2,09%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	137.439,50 €	137.439,50 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-ΣCi	€/m2t o €/und.	m2/t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	464,57	3.470,17	3.470,17	1.612.151,75
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	464,57	23.953,04	23.953,04	11.127.966,45
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie d'ús turístic	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie d'ús industrial	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (media unidad)	28.427,92	274	274	7.795.848,20
VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)				7.795.848,20

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1,00	1
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	1
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0,5
Superficie d'ús turístic	0,00	1
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	1
Superficie d'ús industrial	0,00	1
Superficie d'equipament privat	0,00	1
Superficie d'espais lliures privats	0,00	1
Aparcamientos (media unidad)	1,00	1

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO			
	BI	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turístic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	19
Reducción catastro	0,5
Superficie	27.423
BI	4.783.156,29 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	99.728,81 €
Fiscal Anual. CL - CL*	114.358,64 €

ICIO

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

ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
MODULO COAIB (€/m2)	673,26

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	m2/t o und.	m2/t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	3.470,17	464,57 €	1.612.151,75 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	23.953,04	0,00 €	11.127.966,45 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turístic	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	274	28.427,92 €	7.795.848,20 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	27.697,44		20.535.966,40 €		410.719,33 €	410.719,33 €

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	1.559,17 €
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	62.366,79 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	32,51 €

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	62.366,79 €
Iva	2,20%
Na	8
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	1.975,78 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	6.585,93 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IVTM (Impuesto vehículos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €
	0,0137

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ULTIMO CATASTRO	2.015
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	10
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.036
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	21
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).

Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).

RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	250,08 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	6.858.132,01 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	0,00%	3.470,17	3.470,17
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	0,00%	23.953,04	23.953,04
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us turístic	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us turístic	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			27.423,21	27.423,21

(*) El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	142.992,05 €	
Tipo Impositivo (ti)	2,09%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	142.992,05 €	142.992,05 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VM = VM*(1-b) - ΣCi	€/m2/t o €/und.	m2/t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	464,57	3.470,17	3.470,17	1.612.151,75 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	23.953,04	23.953,04	11.127.966,45 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us turístic	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	28.427,92	274	274	7.795.848,20 €
(*) Resumen del cuadro del escenario recesivo	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)			20.535.966,40 €

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1,00	1
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	1
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,5
Superficie d'us turístic	0,00	1
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	1
Superficie d'us industrial	0,00	1
Superficie d'equipament privat	0,00	1
Superficie d'espais lliures privats	0,00	1
Aparcamientos (media unidad)	1,00	1

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us turístic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	21
Reducción catastro	0,5
Superficie	27.423
BI	5.286.646,42 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	110.226,58 €
Fiscal Anual. CL - CL*	103.860,87 €

ICIO

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

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
MODULO COAIB (€/m2)	673,26

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	Techo m2/t o und.	Coste m2/t	PEM €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	3.470,17	464,57 €	1.612.151,75 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	23.953,04	0,00 €	11.127.966,45 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turístic	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	274	28.427,92 €	7.795.848,20 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	27.697,44		20.535.966,40 €		410.719,33 €	410.719,33 €

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	4.107,19 €
Na (Número de años)	10
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	164.287,73 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	85,63 €

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	164.287,73 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	7.392,95 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	24.643,16 €

(*) 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IIVTM (Impuesto vehículos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €

0,0137

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ULTIMO CATASTRO	2.015
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.034
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	19
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).

Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).

RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	240,37 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	6.591.822,39 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	0,00%	3.470,17	3.470,17
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	0,00%	23.953,04	23.953,04
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us turístic	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us turístic	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'us industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			27.423,21	27.423,21

(*) El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	137.439,50 €	
Tipo Impositivo (ti)	2,09%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	137.439,50 €	137.439,50 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VM = VM*(1-b) - ΣCi	€/m2/t o €/und.	m2/t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	464,57	3.470,17	3.470,17	1.612.151,75 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	23.953,04	23.953,04	11.127.966,45 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us turístic	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	28.427,92	274,23	274,23	7.795.848,20 €
(*) Resumen del cuadro del escenario recesivo	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)			20.535.966,40 €

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	1,00	1
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	0,00	1
Superficie d'us residencial HPP	0,00	0,5
Superficie d'us turístic	0,00	1
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00	1
Superficie d'us industrial	0,00	1
Superficie d'equipament privat	0,00	1
Superficie d'espais lliures privats	0,00	1
Aparcamientos (media unidad)	1,00	1

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us turístic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	19
Reducción catastro	0,5
Superficie	27.423
BI	4.783.156,29 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	99.728,81 €
Fiscal Anual. CL - CL*	114.358,64 €

ICIO

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

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.026
MODULO COAIB (€/m2)	673,26

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	Techo m2/t o und.	Coste m2/t	PEM €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	3.470,17	464,57 €	1.612.151,75 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	23.953,04	0,00 €	11.127.966,45 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turistic	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	274	28.427,92 €	7.795.848,20 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	27.697,44		20.535.966,40 €		410.719,33 €	410.719,33 €

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	4.107,19 €
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	164.287,73 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	85,63 €

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	164.287,73 €
Iva	2,50%
Na	8
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	5.914,36 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	19.714,53 €

(*) 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IIVTM (Impuesto vehículos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €

0,0137

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	8	6	4
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO			
	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
INGRESOS	1.000	0.875	0.900	0.925	0.950	0.975	1.000	1.025	1.200
OPERACIONES CORRIENTES	11.829.442,89 €	10.350.762,53 €	10.646.498,60 €	10.942.234,67 €	11.237.970,75 €	11.533.706,82 €	11.829.442,89 €	12.125.178,96 €	14.195.331,47 €
CAP.1.- Impuestos Directos	951.469,06 €	832.535,43 €	856.322,15 €	880.108,88 €	903.895,61 €	927.682,33 €	951.469,06 €	975.255,79 €	1.141.762,87 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	12.834.073,91 €	11.229.814,67 €	11.550.666,52 €	11.871.518,37 €	12.192.370,21 €	12.513.222,06 €	12.834.073,91 €	13.154.925,76 €	15.400.888,69 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	15.138.971,96 €	13.246.600,47 €	13.625.074,76 €	14.003.549,06 €	14.382.023,36 €	14.760.497,66 €	15.138.971,96 €	15.517.446,26 €	18.166.766,35 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	252.995,42 €	221.370,99 €	227.695,88 €	234.020,76 €	240.345,65 €	246.670,53 €	252.995,42 €	259.320,31 €	303.594,50 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	41.006.953,24 €	35.881.084,09 €	36.906.257,92 €	37.931.431,75 €	38.956.605,58 €	39.981.779,41 €	41.006.953,24 €	42.032.127,07 €	49.208.343,89 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES									

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Solares disponibles	100%	92,50%	85,00%	77,50%	70,00%	62,50%	55,00%	47,50%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	7,50%	15,00%	22,50%	30,00%	37,50%	45,00%	52,50%	60,00%
Edificación en marcha	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IBI solares	45.813,17 €	40.086,52 €	34.359,87 €	28.633,23 €	22.906,58 €	17.179,94 €	11.453,29 €	5.726,65 €	-0,00 €
IBI edificación	0,00 €	16.056,56 €	32.113,12 €	48.169,68 €	64.226,23 €	80.282,79 €	96.339,35 €	112.395,91 €	128.452,47 €
IVTM	0,00 €	2.056,74 €	4.113,48 €	6.170,22 €	8.226,96 €	10.283,70 €	12.340,44 €	14.397,19 €	16.453,93 €
IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	740,92 €	889,10 €	1.037,28 €	1.185,47 €
ICIO	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €	30.803,95 €
IAE	0,00 €	29.002,26 €	58.004,51 €	87.006,77 €	116.009,03 €	145.011,29 €	174.013,54 €	203.015,80 €	232.018,06 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	64.170,37 €	96.255,55 €	128.340,74 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	19.869,90 €	39.739,80 €	59.609,70 €	79.479,60 €	99.349,50 €	119.219,40 €	139.089,30 €	158.959,21 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	218,21 €	436,42 €	654,63 €	872,83 €	1.091,04 €	1.309,25 €	1.527,46 €	1.745,67 €
TOTAL	76.617,12 €	138.094,14 €	199.571,16 €	261.048,18 €	322.525,20 €	384.743,13 €	510.538,71 €	604.249,10 €	697.959,49 €

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
CAP.1.- Gastos de Personal	28.900,64 €	33.542,38 €	38.184,12 €	42.825,86 €	47.467,60 €	52.109,34 €	56.751,07 €	61.392,81 €	66.034,55 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17.340,26 €	22.044,24 €	26.748,23 €	31.452,21 €	36.156,19 €	40.860,18 €	45.564,16 €	50.268,15 €	54.972,13 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	485,53 €	583,66 €	681,79 €	779,92 €	878,05 €	976,18 €	1.074,31 €	1.172,44 €	1.270,57 €
TOTAL	46.726,43 €	56.170,28 €	65.614,14 €	75.057,99 €	84.501,84 €	93.945,69 €	103.389,55 €	112.833,40 €	122.277,25 €

SALDO	29.890,68 €	81.923,85 €	133.957,02 €	185.990,19 €	238.023,36 €	290.797,44 €	407.149,16 €	491.415,70 €	575.682,23 €
--------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	23.643,69 €	2.949,79 €	26.593,48 €	120,63 €	15,05 €	88,91%	11,09%
15 Vivienda y urbanismo	I	5.119,01 €	337,88 €	5.456,89 €	26,12 €	1,72 €	93,81%	6,19%
16 Bienestar comunitario	D	4.268,88 €	38.430,22 €	42.699,10 €	21,78 €	196,07 €	10,00%	90,00%
17 Medio ambiente	I	1.994,22 €	1.978,39 €	3.972,61 €	10,17 €	10,09 €	50,20%	49,80%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	803,06 €	0,00 €	803,06 €	4,10 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.661,04 €	3.110,56 €	8.771,60 €	28,88 €	15,87 €	64,54%	35,46%
24 Fomento del Empleo	D	8.425,91 €	1.026,04 €	9.451,95 €	42,99 €	5,23 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	58,02 €	58,02 €	0,00 €	0,30 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	6.652,25 €	2.715,23 €	9.367,48 €	33,94 €	13,85 €	71,01%	28,99%
33 Cultura.	D	2.738,16 €	4.457,99 €	7.196,15 €	13,97 €	22,74 €	38,05%	61,95%
34 Deporte.	D	1.374,36 €	5.724,43 €	7.098,79 €	7,01 €	29,21 €	19,36%	80,64%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	46,42 €	46,42 €	0,00 €	0,24 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	388,47 €	2.701,00 €	3.089,47 €	1,98 €	13,78 €	12,57%	87,43%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	5.939,81 €	2.222,69 €	8.162,50 €	30,31 €	11,34 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	749,43 €	27,85 €	777,28 €	3,82 €	0,14 €	96,42%	3,58%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Organos de gobierno	I	5.236,30 €	524,53 €	5.760,83 €	26,72 €	2,68 €	90,89%	9,11%
92 Servicios de carácter general	I	10.389,80 €	13.577,28 €	23.967,08 €	53,01 €	69,27 €	43,35%	56,65%
93 Administración financiera y tributaria	I	7.406,09 €	171,73 €	7.577,82 €	37,79 €	0,88 €	97,73%	2,27%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €	170.850,53 €	463,22 €	408,47 €	53,14%	46,86%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.900,64 €	17.340,26 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	61.889,85 €	62.719,78 €					
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IVTM (Impuesto vehículos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turístic	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	3.897.924,10 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	10.267.983,20 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	20.535.966,40 €		410.719,33 €	410.719,33 €

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turístic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO	
	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
INGRESOS	1,000	1,053	1,107	1,160	1,213	1,267	1,320
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,053	1,107	1,160	1,213	1,267	1,320
CAP.1.- Impuestos Directos	11.829.442,89 €	12.460.346,51 €	13.091.250,13 €	13.722.153,75 €	14.353.057,37 €	14.983.960,99 €	15.614.864,61 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	951.469,06 €	1.002.214,08 €	1.052.959,09 €	1.103.704,11 €	1.154.449,13 €	1.205.194,14 €	1.255.939,16 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.834.073,91 €	13.518.557,85 €	14.203.041,79 €	14.887.525,74 €	15.572.009,68 €	16.256.493,62 €	16.940.977,56 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	15.138.971,96 €	15.946.383,80 €	16.753.795,64 €	17.561.207,47 €	18.368.619,31 €	19.176.031,15 €	19.983.442,99 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	252.995,42 €	266.488,51 €	279.981,60 €	293.474,69 €	306.967,78 €	320.460,87 €	333.953,95 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	41.006.953,24 €	43.193.990,75 €	45.381.028,25 €	47.568.065,76 €	49.755.103,26 €	51.942.140,77 €	54.129.178,28 €

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
Solares disponibles	100%	90,00%	80,00%	70,00%	60,00%	50,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
Edificación en marcha	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IBI solares	47.664,02 €	39.720,01 €	31.776,01 €	23.832,01 €	15.888,01 €	7.944,00 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	21.408,74 €	42.817,49 €	64.226,23 €	85.634,98 €	107.043,72 €	128.452,47 €
IVTM	0,00 €	2.742,32 €	5.484,64 €	8.226,96 €	10.969,28 €	13.711,61 €	16.453,93 €
IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.696,47 €	4.435,77 €
ICIO	41.071,93 €	41.071,93 €	41.071,93 €	41.071,93 €	41.071,93 €	41.071,93 €	41.071,93 €
IAE	0,00 €	38.669,68 €	77.339,35 €	116.009,03 €	154.678,71 €	193.348,38 €	232.018,06 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	56.897,73 €	56.897,73 €	56.897,73 €	56.897,73 €	56.897,73 €	56.897,73 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	35.235,96 €	35.235,96 €	35.235,96 €	35.235,96 €	35.235,96 €	35.235,96 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	290,94 €	290,94 €	290,94 €	290,94 €	290,94 €	290,94 €
TOTAL	88.735,95 €	236.037,32 €	290.914,06 €	345.790,80 €	400.667,54 €	459.240,75 €	514.856,79 €

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
CAP.1.- Gastos de Personal	28.900,64 €	35.089,63 €	41.278,61 €	47.467,60 €	53.656,58 €	59.845,57 €	66.034,55 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17.340,26 €	23.612,24 €	29.884,22 €	36.156,19 €	42.428,17 €	48.700,15 €	54.972,13 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	645,75 €	819,77 €	993,79 €	1.167,81 €	1.341,82 €	1.515,84 €	1.689,86 €
TOTAL	46.886,66 €	59.521,64 €	72.156,62 €	84.791,60 €	97.426,58 €	110.061,56 €	122.696,54 €

SALDO	41.849,30 €	176.515,68 €	218.757,44 €	260.999,20 €	303.240,96 €	349.179,19 €	392.160,25 €
--------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	23.643,69 €	2.949,79 €	26.593,48 €	120,63 €	15,05 €	88,91%	11,09%
15 Vivienda y urbanismo	I	5.119,01 €	337,88 €	5.456,89 €	26,12 €	1,72 €	93,81%	6,19%
16 Bienestar comunitario	D	4.268,88 €	38.430,22 €	42.699,10 €	21,78 €	196,07 €	10,00%	90,00%
17 Medio ambiente	I	1.994,22 €	1.978,39 €	3.972,61 €	10,17 €	10,09 €	50,20%	49,80%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	803,06 €	0,00 €	803,06 €	4,10 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.661,04 €	3.110,56 €	8.771,60 €	28,88 €	15,87 €	64,54%	35,46%
24 Fomento del Empleo	D	8.425,91 €	1.026,04 €	9.451,95 €	42,99 €	5,23 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	58,02 €	58,02 €	0,00 €	0,30 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	6.652,25 €	2.715,23 €	9.367,48 €	33,94 €	13,85 €	71,01%	28,99%
33 Cultura.	D	2.738,16 €	4.457,99 €	7.196,15 €	13,97 €	22,74 €	38,05%	61,95%
34 Deporte.	D	1.374,36 €	5.724,43 €	7.098,79 €	7,01 €	29,21 €	19,36%	80,64%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	46,42 €	46,42 €	0,00 €	0,24 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	388,47 €	2.701,00 €	3.089,47 €	1,98 €	13,78 €	12,57%	87,43%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	5.939,81 €	2.222,69 €	8.162,50 €	30,31 €	11,34 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	749,43 €	27,85 €	777,28 €	3,82 €	0,14 €	96,42%	3,58%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	5.236,30 €	524,53 €	5.760,83 €	26,72 €	2,68 €	90,89%	9,11%
92 Servicios de carácter general	I	10.389,80 €	13.577,28 €	23.967,08 €	53,01 €	69,27 €	43,35%	56,65%
93 Administración financiera y tributaria	I	7.406,09 €	171,73 €	7.577,82 €	37,79 €	0,88 €	97,73%	2,27%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €	170.850,53 €	463,22 €	408,47 €	53,14%	46,86%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.900,64 €	17.340,26 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	61.889,85 €	62.719,78 €					
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us turistic	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	10.267.983,20 €		410.719,33 €	410.719,33 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'us residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us turistic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'us industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				
	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
INGRESOS					
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,110	1,220	1,330	1,440
CAP.1.- Impuestos Directos	11.829.442,89 €	13.130.681,61 €	14.431.920,33 €	15.733.159,04 €	17.034.397,76 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	951.469,06 €	1.056.130,66 €	1.160.792,25 €	1.265.453,85 €	1.370.115,45 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	12.834.073,91 €	14.245.822,04 €	15.657.570,17 €	17.069.318,30 €	18.481.066,43 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	15.138.971,96 €	16.804.258,88 €	18.469.545,79 €	20.134.832,71 €	21.800.119,62 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	252.995,42 €	280.824,92 €	308.654,41 €	336.483,91 €	364.313,40 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	41.006.953,24 €	45.517.718,10 €	50.028.482,95 €	54.539.247,81 €	59.050.012,67 €

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
Solares disponibles	100%	85,00%	70,00%	55,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	60,00%
Edificación en marcha	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
IBI solares	45.813,17 €	34.359,87 €	22.906,58 €	11.453,29 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	32.113,12 €	64.226,23 €	96.339,35 €	128.452,47 €
IVTM	0,00 €	4.113,48 €	8.226,96 €	12.340,44 €	16.453,93 €
IIVTNU	0,00 €	887,15 €	1.774,31 €	2.661,46 €	3.548,61 €
ICIO	61.607,90 €	61.607,90 €	61.607,90 €	61.607,90 €	61.607,90 €
IAE	0,00 €	58.004,51 €	116.009,03 €	174.013,54 €	232.018,06 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	96.255,55 €	96.255,55 €	96.255,55 €	96.255,55 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	59.609,70 €	59.609,70 €	59.609,70 €	59.609,70 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	436,42 €	436,42 €	436,42 €	436,42 €
TOTAL	107.421,06 €	347.387,71 €	431.052,69 €	514.717,67 €	598.382,64 €

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
CAP.1.- Gastos de Personal	28.900,64 €	38.184,12 €	47.467,60 €	56.751,07 €	66.034,55 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17.340,26 €	26.748,23 €	36.156,19 €	45.564,16 €	54.972,13 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	645,75 €	906,78 €	1.167,81 €	1.428,83 €	1.689,86 €
TOTAL	46.886,66 €	65.839,13 €	84.791,60 €	103.744,07 €	122.696,54 €

SALDO	60.534,41 €	281.548,59 €	346.261,09 €	410.973,60 €	475.686,10 €
--------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	23.643,69 €	2.949,79 €	26.593,48 €	120,63 €	15,05 €	88,91%	11,09%
15 Vivienda y urbanismo	I	5.119,01 €	337,88 €	5.456,89 €	26,12 €	1,72 €	93,81%	6,19%
16 Bienestar comunitario	D	4.268,88 €	38.430,22 €	42.699,10 €	21,78 €	196,07 €	10,00%	90,00%
17 Medio ambiente	I	1.994,22 €	1.978,39 €	3.972,61 €	10,17 €	10,09 €	50,20%	49,80%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	803,06 €	0,00 €	803,06 €	4,10 €	0,00 €		0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.661,04 €	3.110,56 €	8.771,60 €	28,88 €	15,87 €	64,54%	35,46%
24 Fomento del Empleo	D	8.425,91 €	1.026,04 €	9.451,95 €	42,99 €	5,23 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	58,02 €	58,02 €	0,00 €	0,30 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	6.652,25 €	2.715,23 €	9.367,48 €	33,94 €	13,85 €	71,01%	28,99%
33 Cultura.	D	2.738,16 €	4.457,99 €	7.196,15 €	13,97 €	22,74 €	38,05%	61,95%
34 Deporte.	D	1.374,36 €	5.724,43 €	7.098,79 €	7,01 €	29,21 €	19,36%	80,64%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	46,42 €	46,42 €	0,00 €	0,24 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	388,47 €	2.701,00 €	3.089,47 €	1,98 €	13,78 €	12,57%	87,43%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	5.939,81 €	2.222,69 €	8.162,50 €	30,31 €	11,34 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	749,43 €	27,85 €	777,28 €	3,82 €	0,14 €	96,42%	3,58%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	5.236,30 €	524,53 €	5.760,83 €	26,72 €	2,68 €	90,89%	9,11%
92 Servicios de carácter general	I	10.389,80 €	13.577,28 €	23.967,08 €	53,01 €	69,27 €	43,35%	56,65%
93 Administración financiera y tributaria	I	7.406,09 €	171,73 €	7.577,82 €	37,79 €	0,88 €	97,73%	2,27%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €	170.850,53 €	463,22 €	408,47 €	53,14%	46,86%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.900,64 €	17.340,26 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	61.889,85 €	62.719,78 €					
TOTAL		90.790,49 €	80.060,04 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	386.696,77 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	27.423,21 €
Tasas y otros ingresos	12.834.073,91 €
Transferencias corrientes	15.138.971,96 €
Ingresos patrimoniales	252.995,42 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	2,00%	32.243,03 €	32.243,03 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	2,00%	222.559,33 €	222.559,33 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turistic	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	2,00%	155.916,96 €	155.916,96 €
TOTAL	10.267.983,20 €		410.719,33 €	410.719,33 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar EI (3 P)	806.075,87 €	806.075,87 €	16.806,68 €	16.806,68 €
Superficie residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.563.983,22 €	5.563.983,22 €	116.009,05 €	116.009,05 €
Superficie d'ús residencial HPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús turistic	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús terciari (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'ús industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'equipament privat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie d'espais lliures privats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	3.897.924,10 €	3.897.924,10 €	81.271,72 €	81.271,72 €
TOTAL INGRESOS	10.267.983,20 €	10.267.983,20 €	214.087,45 €	214.087,45 €

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
INGRESOS	1,200	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
GASTOS	1,188	1,000	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
AHORRO	1,229	1,000	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
AJUSTES	1,176	1,000	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022
ENDEUDAMIENTO	1,201	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

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

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACION ECONOMICA	2.026	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029	2.030	2.030	2.031	2.031	2.032
TOTAL INGRESOS (€)	76.617,12	42.619.893,56	138.094,14	43.685.390,90	199.571,16	44.777.525,67	261.048,18	45.896.963,81	322.525,20	47.044.387,91	384.743,13	48.220.497,61	510.538,71
TOTAL GASTOS (€)	46.726,43	42.619.893,56	56.170,28	43.621.461,06	65.614,14	44.646.565,39	75.057,99	45.695.759,68	84.501,84	46.769.610,03	93.945,69	47.868.695,87	103.389,55
DIFERENCIAS (€)	29.890,68	0,00	81.923,85	63.929,84	133.957,02	130.960,28	185.990,19	201.204,13	238.023,36	274.777,88	290.797,44	351.801,74	407.149,16
AHORRO NETO (€)		2.894.960,77		2.977.756,65		3.062.920,49		3.150.520,01		3.240.624,89		3.333.306,76	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA													
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		42.335.579,53		43.393.969,02		44.478.818,24		45.590.788,70		46.730.558,42		47.898.822,38	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		42.584.893,56		43.585.638,56		44.609.901,06		45.658.233,74		46.731.202,23		47.829.385,49	
DIFERENCIA (€)		-249.314,03		-191.669,54		-131.082,82		-67.445,04		-643,82		219.919,88	
AJUSTES (€)		1.486.583,84		1.519.288,68		1.552.713,04		1.586.872,72		1.621.783,92		1.657.463,17	
ESTABILIDAD (€)		1.237.269,81		1.327.619,14		1.421.630,21		1.519.427,68		1.621.140,11		1.951.113,64	
AHORRO													
INGRESOS CORRIENTES (€)		41.006.953,24		42.032.127,07		43.082.930,25		44.160.003,50		45.264.003,59		46.395.603,68	
GASTOS CORRIENTES (€)		38.111.982,47		39.007.614,06		39.924.292,99		40.862.513,87		41.822.782,95		42.805.618,35	
DIFERENCIA (€)		2.894.970,77		3.024.513,01		3.158.637,26		3.297.489,63		3.441.220,64		3.589.985,33	
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)		2.894.970,77		3.024.513,01		3.158.637,26		3.297.489,63		3.441.220,64		3.589.985,33	
% de ahorro		7,06%		7,20%		7,33%		7,47%		7,60%		7,74%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONOMICA	2.032	2.033	2.033
TOTAL INGRESOS (€)	49.426.010,05	604.249,10	50.661.660,30
TOTAL GASTOS (€)	48.993.610,22	112.833,40	50.144.960,06
DIFERENCIAS (€)	432.399,83	491.415,70	516.700,24
AHORRO NETO (€)	3.428.639,33		3.526.698,42
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	49.096.292,94		50.323.700,26
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	48.953.376,04		50.103.780,38
DIFERENCIA (€)	142.916,89		219.919,88
AJUSTES (€)	1.693.927,36		1.731.193,76
ESTABILIDAD (€)	1.836.844,25		1.951.113,64
AHORRO			
INGRESOS CORRIENTES (€)	47.555.493,77		48.744.381,12
GASTOS CORRIENTES (€)	43.811.550,38		44.841.121,81
DIFERENCIA (€)	3.743.943,39		3.903.259,30
AJUSTES (€)	0,00		0,00
AHORRO (€) (**)	3.743.943,39		3.903.259,30
% de ahorro	7,87%		8,01%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	42.584.893,56	43.585.638,56	44.609.901,06	45.658.233,74	46.731.202,23	47.829.385,49	48.953.376,04	50.103.780,38
DIFERENCIA (€)	-249.314,03	-191.669,54	-131.082,82	-67.445,04	-643,82	69.436,89	142.916,89	219.919,88
AJUSTES (€)	1.486.583,84	1.519.288,68	1.552.713,04	1.586.872,72	1.621.783,92	1.657.463,17	1.693.927,36	1.731.193,76
ESTABILIDAD (€)	1.237.269,81	1.327.619,14	1.421.630,21	1.519.427,68	1.621.140,11	1.726.900,06	1.836.844,25	1.951.113,64

(***) Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

PROYECCIÓN CONSIDERADA	6	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
INGRESOS	1,320	1,000	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053
GASTOS	1,307	1,000	1,051	1,051	1,051	1,051	1,051
AHORRO	1,352	1,000	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059
AJUSTES	1,294	1,000	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049
ENDEUDAMIENTO	1,321	1,000	1,054	1,054	1,054	1,054	1,054
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

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

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONOMICA	2.026	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029	2.030	2.030	2.031	2.031
TOTAL INGRESOS (€)	88.735,95	42.619.893,56	236.037,32	44.892.954,55	290.914,06	47.287.245,46	345.790,80	49.809.231,88	400.667,54	52.465.724,25	459.240,75	55.263.896,21
TOTAL GASTOS (€)	46.886,66	42.619.893,56	59.521,64	44.799.190,78	72.156,62	47.089.922,74	84.791,60	49.497.787,46	97.426,58	52.028.774,32	110.061,56	54.689.178,98
DIFERENCIAS (€)	41.849,30	0,00	176.515,68	93.763,77	218.757,44	197.322,72	260.999,20	311.444,43	303.240,96	436.949,93	349.179,19	574.717,23
AHORRO NETO (€)		2.894.960,77		3.064.644,07		3.244.273,08		3.434.430,73		3.635.734,17		3.635.735,23
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA												
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		42.335.579,53		44.593.477,10		46.971.795,88		49.476.958,33		52.115.729,44		54.895.235,01
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		42.584.893,56		44.762.401,12		47.051.251,89		49.457.139,24		51.986.047,63		54.644.267,53
DIFERENCIA (€)		-249.314,03		-168.924,01		-79.456,01		19.819,09		129.681,81		250.967,48
AJUSTES (€)		1.486.583,84		1.559.327,34		1.635.630,43		1.715.667,28		1.799.620,59		1.887.682,03
ESTABILIDAD (€)		1.237.269,81		1.390.403,33		1.556.174,42		1.735.486,37		1.929.302,41		2.138.649,51
AHORRO												
INGRESOS CORRIENTES (€)		41.006.953,24		43.193.990,75		45.497.670,25		47.924.212,67		50.480.170,67		53.172.446,44
GASTOS CORRIENTES (€)		38.111.982,47		40.060.775,17		42.109.216,14		44.262.400,73		46.525.684,82		48.904.698,17
DIFERENCIA (€)		2.894.970,77		3.133.215,57		3.388.454,11		3.661.811,94		3.954.485,85		4.267.748,27
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)		2.894.970,77		3.133.215,57		3.388.454,11		3.661.811,94		3.954.485,85		4.267.748,27
% de ahorro		7,06%		7,25%		7,45%		7,64%		7,83%		8,03%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	42.584.893,56	44.762.401,12	47.051.251,89	49.457.139,24	51.986.047,63	54.644.267,53
DIFERENCIA (€)	-249.314,03	-168.924,01	-79.456,01	19.819,09	129.681,81	250.967,48
AJUSTES (€)	1.486.583,84	1.559.327,34	1.635.630,43	1.715.667,28	1.799.620,59	1.715.667,28
ESTABILIDAD (€)	1.237.269,81	1.390.403,33	1.556.174,42	1.735.486,37	1.929.302,41	1.966.634,76

(***) Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

PROYECCIÓN CONSIDERADA	4	2.026	2.027	2.028	2.029
INGRESOS	1.480	1.000	1.120	1.120	1.120
GASTOS	1.465	1.000	1.116	1.116	1.116
AHORRO	1.516	1.000	1.129	1.129	1.129
AJUSTES	1.450	1.000	1.113	1.113	1.113
ENDEUDAMIENTO	1.481	1.000	1.120	1.120	1.120
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		10,00%	20,00%	30,00%	40,00%

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION
RESUMEN (*)

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

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONOMICA	2.026	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029
TOTAL INGRESOS (€)	107.421,06	42.619.893,56	347.387,71	47.734.280,79	431.052,69	53.462.394,48	514.717,67	59.877.881,82
TOTAL GASTOS (€)	46.886,66	42.619.893,56	65.839,13	47.576.587,18	84.791,60	53.109.744,27	103.744,07	59.286.407,53
DIFERENCIAS (€)	60.534,41	0,00	281.548,59	157.693,61	346.261,09	352.650,21	410.973,60	591.474,29
AHORRO NETO (€)		2.894.960,77		3.268.063,31		3.689.251,31		4.164.722,02
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA								
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		42.335.579,53		47.415.849,07		53.105.750,96		59.478.441,08
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		42.584.893,56		47.537.516,68		53.066.129,87		59.237.720,78
DIFERENCIA (€)		-249.314,03		-121.667,61		39.621,09		240.720,30
AJUSTES (€)		1.486.583,84		1.653.973,18		1.840.210,56		2.047.418,27
ESTABILIDAD (€)		1.237.269,81		1.532.305,57		1.879.831,65		2.288.138,57
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES (€)		41.006.953,24		45.927.787,63		51.439.122,14		57.611.816,80
GASTOS CORRIENTES (€)		38.111.982,47		42.544.406,03		47.492.320,45		53.015.677,32
DIFERENCIA (€)		2.894.970,77		3.383.381,60		3.946.801,69		4.596.139,48
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)		2.894.970,77		3.383.381,60		3.946.801,69		4.596.139,48
% de ahorro		7,06%		7,37%		7,67%		7,98%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.026	2.027	2.028	2.029
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	42.584.893,56	47.537.516,68	53.066.129,87	59.237.720,78
DIFERENCIA (€)	-249.314,03	-121.667,61	39.621,09	240.720,30
AJUSTES (€)	1.486.583,84	1.653.973,18	1.840.210,56	2.047.418,27
ESTABILIDAD (€)	1.237.269,81	1.532.305,57	1.879.831,65	2.288.138,57

(***) Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

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

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1. Objeto.

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

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

2.2. Contenido.

- a) Estudio del valor de mercado del suelo según la situación de las actuaciones de transformación urbanística.
- b) Cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística (gastos de urbanización o dotación, acondicionamiento de espacios libres públicos, gastos financieros, beneficio empresarial, honorarios profesionales, etc.).
- c) Valor teórico del suelo lucrativo una vez ejecutada la actuación urbanística (valor de venta de las parcelas ya urbanizadas en función de los valores de repercusión según los usos lucrativos establecidos por el planeamiento)
- d) Conclusiones y resumen.

2.3. Fecha a la cual tienen que referirse las valoraciones.

La fecha a la cual tienen que referirse las valoraciones es la correspondiente a la redacción de la documentación del planeamiento.

En este caso: diciembre de 2025.

2.4. Tipo de actuaciones urbanísticas y legislación aplicable.

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

- a) En suelo urbano:
 - Las de reforma integral de la urbanización, entendiéndose por tales las que implican la reurbanización general de un ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de los servicios urbanísticos.

- Las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización.

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

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

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

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

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

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

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m2 edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m2 edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por m2 edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

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

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

Siendo:

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

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

4. La aplicació del mètode residual establert en els apartats anteriors, no considerarà altres paràmetres econòmics que els que puguin deduir-se de la situació en el moment de la tasació. En ningun cas se consideraran les expectatives de plusvàlies o alteracions de valor que puguin produir-se en el futur.”

Las primas de riesgo al hecho que se refiere este artículo se determinan en el anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es decir:

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

b) En suelo urbanizable:

Las de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasan de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado. Estas son de dos tipos:

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

En el suelo urbanizable no ordenado (SUB) y en el suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO) también los serán aplicable el método de cálculo residual estático.

2.5. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

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

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

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

VS = valor del suelo urbanizado no edificado.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

En este estudio, se adopta la siguiente TLR publicada por el Banco de España que determina el rendimiento interno al mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años (media anual).

2.6. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

A estos efectos, el ámbito espacial homogéneo también será su propio sector y el cálculo será de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

2.7. Conclusiones.

De acuerdo con el estudio de mercado que se adjunta en el que se han considerado el uso residencial plurifamiliar en edificación continua.

El coeficiente K adoptado ha sido de 1,4

Este coeficiente se ha adoptado dada la existencia de muestras de mercado en el núcleo lo que significa una dinámica activa que supone la venta de un inmueble en corto plazo y en cuando esté en el mercado.

Así mismo, sobre las muestras identificadas en el estudio se ha obtenido la ficha catastral de cada una de ellas, adoptando la superficie construida que figura en el Catastro frente a la que figura en el anuncio.

Finalmente, sobre el precio del anuncio se ha deducido un 5% en el caso de provenir este de una agencia inmobiliaria para repercutir los honorarios por la gestión de venta y si la muestra dispone de aparcamiento se deduce del precio de venta. Este precio se ha obtenido a partir de muestras de mercado de plazas de aparcamiento de la misma zona.

Justificación del resto de coeficientes correctores:

Localización:

Según el expuesto anteriormente.

Uso:

Muestra con muchos más usos: 0,90

Muestra con más usos admitidos: 0,95

Muestra con los mismos usos admitidos: 1

Muestra con menos usos admitidos: 1,05

Muestra con muchos menos usos admitidos: 1,10

Configuración:

Muestra con mucha mejor configuración: 0,90

Muestra con mejor configuración: 0,95

Muestra con la misma configuración: 1

Muestra con peor configuración: 1,05

Muestra con mucha peor configuración: 1,10

Se entiende por configuración: orientación, vistas, situación en altura, cubierta practicable, diseño, etc.

Tipología:

Muestra con mucha mejor tipología: 0,90

Muestra con mejor tipología: 0,95

Muestra con la misma tipología: 1

Muestra con peor tipología: 1,05

Muestra con mucha peor tipología: 1,10

Se entiende por tipología: edificación aislada, apareada, edificaciones adosadas, edificación continua, continua en esquina, fachada retranqueo del vial, etc.

Superficie:

El coeficiente por superficie se calcula a partir de la superficie media del producto inmobiliario acabado en la zona, es decir:

CÁLCULO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO ACABADO

Superficie de la parcela a valorar		7.942,53
Calificación urbanística zona homogénea		EI
Aprovechamiento urbanístico sobre/rasante	TU	91%
Edificabilidad teórica pisos	2,54	20.169,40
Número máximo viviendas		196
Superficie construida del producto inmobiliario acabado		102,91

A tal efecto, se han aplicado los siguientes coeficientes correctores de cálculo que pondera el coeficiente corrector entre 0,80 y 1,2.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	71,94	0,80	<	0,00	0,80
71,94	84,63	0,85	0,00	0,00	0,85
84,63	99,56	0,90	0,00	0,00	0,90
99,56	117,13	0,95	0,00	0,00	0,95
117,13	158,48	1,00	0,00	0,00	1,00
158,48	182,25	1,05	0,00	0,00	1,05
182,25	209,58	1,10	0,00	0,00	1,10
209,58	241,02	1,15	0,00	0,00	1,15
>	241,02	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superficie del producto inmobiliario final incluidas zonas comunes.

Calidad:

Muestra de mucha mejor calidad: 0,80

Muestra de mejor calidad: 0,90

Muestra de igual calidad: 1

Muestra de peor calidad: 1,10

Muestra de mucha peor calidad: 1,20

Se entiende por calidad:

En uso residencial plurifamiliar disponer de: ascensor, piscina, terraza o jardín, calefacción, aire acondicionado, etc.

En uso residencial unifamiliar disponer de: piscina, porches, terrazas, jardín, calefacción, aire acondicionado, anexos al jardín (barbacoa, cenadores, etc.).

En uso local o industria disponer de: acceso directo desde la calle, retroceso del vial público mediante espacio libre privado, patio, pavimentos, baños, pavimentos e instalaciones interiores completas, etc.

Conservación:

De acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Vv' = Vv.(1-\beta.F)/1-\beta_i.F$$

Siendo los coeficientes de conservación:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficiente: 1,5

Muy deficiente: 2

En cuanto al estudio de mercado se han obtenido 10 muestras de cada uso por zonas de las cuales se han descartado después de homogeneizar las 2 más altas y las 2 más bajas, calculando el valor medio de mercado de las muestras homogeneizadas sobre 6 muestras resultantes.

En caso de no haberse podido obtener las 10 muestras las muestras se han completado con otras muestras de zonas similares aplicando un coeficiente corrector por localización.

En cuanto al cálculo de costes, se ha utilizado el baremo orientativo establecido por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears* para la fecha del estudio económico. Así el valor unitario se ha corregido de acuerdo con el coeficiente de tipología, uso y tamaño, además de los coeficientes de calidad (Q) y moderador (M) en función del tamaño de la promoción, considerada esta por zonas y por usos dentro de cada zona.

Coeficiente de calidad (Q):

Se ha adoptado el coeficiente 1

Coeficiente moderador (M):

A tal efecto se han adoptado en todos los casos el coeficiente moderador: 1

En el caso de las obras de urbanización pendientes se ha adoptado también el coeficiente de precios de ejecución material del mencionado baremo de honorarios corregido con el coeficiente correspondientes a las urbanizaciones y en caso de grandes superficies de aparcamiento aplicando a las mismas el 50% del precio unitario de ejecución material de urbanización. El coste de ejecución material del acondicionamiento de zonas verdes y sistemas generales de zonas verdes públicas se ha calculado mediante un porcentaje del precio destinado a la ejecución de los viales, aunque moderado en función de su superficie.

Finalmente, analizadas las actuaciones, de acuerdo con los datos que figuran en los anexos a esta memoria, ha resultado el siguiente:

- a) Unidades de actuación en suelo urbano:

Las unidades de actuación son viables económicamente ya que los beneficios finales, menos los costes, en comparación con los beneficios y costes iniciales, son superiores, lo que significa que no existirán pérdidas económicas cuando se desarrollen las unidades de actuación resultantes de esta modificación de planeamiento.

b) Sectores urbanizables:

No existen.

En conclusión, de acuerdo con el análisis económico de la nueva actuación de gestión urbanística que el planeamiento ha fijado, se concluye que ésta es viable económicamente.

En Inca, firmado en la fecha de la firma electrónica.

ANEXO I ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

MUESTRA 1		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		Av de Lluc, 67	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2573809DD9927S0001GZ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.025	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
66	0	66	2
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
66	259.000	3.924,24	0 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
Si			
Com. Agencia		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/104008432/>

MUESTRA 2		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		C. de la Campana, 12	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2569402DD9926N0006TQ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.000	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
51	5	56	2
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
85	250.000	2.941,18	0 €
		Ascensor	
		No	
		Instalaciones	
		No	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
No			
Com. Agencia		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105123160/>

MUESTRA 3		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		C. des Barco, 52	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2669418DD9926N0004BX	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.963	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
87	5	92	3
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
92	189.000	2.054,35	0,00 €
		Ascensor	
		No	
		Instalaciones	
		No	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
No			
Com. Agencia		0%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/98539451/>

MUESTRA 4		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		C. Sant Francesc, 23	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2569220DD9926N0001IL	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.025	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
62	0	62	2
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
62	370.000	5.967,74	- 28.427,92 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
Si			
Com. Agencia		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/103681263/>

MUESTRA 5		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		C. Maferits, 23	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2166303DD9926N0004WX	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.960	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
141	9	150	3
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
90	303.000	3.366,67	0,00 €
		Ascensor	
		No	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
Si			
Com. Agencia		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102306443/>

MUESTRA 6		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓN		C. Bisbe Llopart, 189	Inca
DATOS DEL CATASTRO		2166301DD9926N0002TB	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.025	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	Nº baños
32	42	74	2
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
74	286.000	3.864,86	0,00 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		Si	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
Si			
Com. Agencia		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/106828123/>

MUESTRA 7		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓ	C. Pérez Galdós, 157	Inca	
DATOS DEL CATASTRO		1866402DD9916N0001JG	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.025	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	
79	0	79	2
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
79	269.000	3.405,06	0,00 €
			
Ascensor			
No			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			

IDENTIFICACIÓ DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/107666486/>

MUESTRA 8		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓ	C. Santiago Rusinyol, 201	Inca	
DATOS DEL CATASTRO		1564622DD9916N0020JT	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.973	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	
69	8	77	3
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
78	265.000	3.397,44	0,00 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
No			
Com. Agencia			
0%			

IDENTIFICACIÓ DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/107551943/>

MUESTRA 9		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓ	C. des Born, 24	Inca	
DATOS DEL CATASTRO		2584706DD9926N0002WB	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.900	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	
170	9	179	3
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
87	138.300	1.589,66	0,00 €
			
Ascensor			
No			
Instalaciones			
No			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
No			
Com. Agencia			
5%			

IDENTIFICACIÓ DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/103009040/>

MUESTRA 10		FECHA	21/12/2025
SITUACIÓ	C. Juan de Austria, 49	Inca	
DATOS DEL CATASTRO		2163601DD9926S0001QR	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.025	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	
70	0	70	3
DATOS DEL ANUNCIO		Nº baños	
		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
70	280.000	4.000,00	0,00 €
			
Ascensor			
Si			
Instalaciones			
Si			
Piscina			
No			
Terraza/jardin			
Si			
Com. Agencia			
5%			

IDENTIFICACIÓ DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/107439960/>

ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

SITUACIÓ DE LAS MUESTRAS		
MUESTRA 1	C. de Mancor de la Vall, 85	Inca
MUESTRA 2	C. d'Escorca, 64	Inca
MUESTRA 3	Av del Raiguer, 143	Inca
MUESTRA 4	C. de Salvador Galmés, 4	Inca
MUESTRA 5	Av d'Alcúdia, 30	Inca
MUESTRA 6	C. Canonge Quetglas, 128	Inca

IDENTIFICACIÓ DE LAS MUESTRAS

MUESTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/96992846/
MUESTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/107615035/
MUESTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/105780680/
MUESTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/39573373/
MUESTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/106666038/
MUESTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/103208557/

Fecha	Superficie	Valor venta	VUV
21/12/2025	87,00	90.000,00 €	1.034,48 €
21/12/2025	15,00	19.800,00 €	1.320,00 €
21/12/2025	10,00	15.000,00 €	1.500,00 €
21/12/2025	15,00	14.000,00 €	933,33 €
21/12/2025	8,00	5.200,00 €	650,00 €
21/12/2025	23,00	9.800,00 €	426,09 €
Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
1,00	1,00	0,00%	1.034,48 €
1,00	1,00	0,00%	1.320,00 €
1,00	1,00	0,00%	1.500,00 €
1,20	1,00	0,00%	1.120,00 €
1,20	1,20	5,00%	889,20 €
1,20	1,20	0,00%	613,57 €

VALOR MEDIO DE MERCADO	1.079,54 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO	26,33
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO	28.427,92 €

ANEXO II

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

MUESTRAS	SITUACION	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
			Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	Av de Lluc, 67	2573809DD9927S0001GZ	66,00	259.000,00	66,00	0,00
MUESTRA 2	C. de la Campana, 12	2569402DD9926N0006TQ	85,00	250.000,00	51,00	5,00
MUESTRA 3	C. des Barco, 52	2669418DD9926N0004BX	92,00	189.000,00	87,00	5,00
MUESTRA 4	C. Sant Francesc, 23	2569220DD9926N0001IL	62,00	370.000,00	62,00	0,00
MUESTRA 5	C. Malferits, 23	2166303DD9926N0004WX	90,00	303.000,00	141,00	9,00
MUESTRA 6	C. Bisbe Llompart, 189	2166301DD9926N0002TB	74,00	286.000,00	32,00	42,00
MUESTRA 7	C. Pérez Galdós, 157	1866402DD9916N0001JG	79,00	269.000,00	79,00	0,00
MUESTRA 8	C. Santiago Rusinyol, 201	1564622DD9916N0020JT	78,00	265.000,00	69,00	8,00
MUESTRA 9	C. des Born, 24	2584706DD9926N0002WB	87,00	138.300,00	170,00	9,00
MUESTRA 10	C. Juan de Austria, 49	2163601DD9926S0001QR	70,00	280.000,00	70,00	0,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor apar.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.025	0	66,00	259.000,00	0,00	3.728,03 €
MUESTRA 2	95%	1	2.000	25	56,00	250.000,00	0,00	4.241,07 €
MUESTRA 3	100%	1	1.963	62	92,00	189.000,00	0,00	2.054,35 €
MUESTRA 4	95%	1	2.025	0	62,00	370.000,00	-28.427,92	5.233,77 €
MUESTRA 5	95%	1	1.960	65	150,00	303.000,00	0,00	1.919,00 €
MUESTRA 6	95%	1	2.025	0	74,00	286.000,00	0,00	3.671,62 €
MUESTRA 7	95%	1	2.025	0	79,00	269.000,00	0,00	3.234,81 €
MUESTRA 8	100%	1	1.973	52	77,00	265.000,00	0,00	3.441,56 €
MUESTRA 9	95%	1	1.900	125	179,00	138.300,00	0,00	733,99 €
MUESTRA 10	95%	1	2.025	0	70,00	280.000,00	0,00	3.800,00 €

(*) Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS

MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes
MUESTRA 1	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00
MUESTRA 2	0,90	1,00	1,05	1,00	0,80	1,20	0,1563	1,00
MUESTRA 3	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	0,5022	1,00
MUESTRA 4	0,95	1,00	0,95	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00
MUESTRA 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,5363	1,00
MUESTRA 6	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	0,0000	1,00
MUESTRA 7	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,0000	1,00
MUESTRA 8	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,3952	1,00
MUESTRA 9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,20	1,4063	1,00
MUESTRA 10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00

(*) El ascensor no se considera en viviendas unifamiliares ni en viviendas en planta baja.

MUESTRAS	Conservación			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0000	0,58	1,0000	0,7560	3.728,03	0,7560	2.818,39 €	
MUESTRA 2	0,1563	0,58	1,0997	0,9976	4.241,07	0,9976	4.230,93 €	
MUESTRA 3	0,5022	0,58	1,4110	1,3715	2.054,35	1,3715	2.817,49 €	
MUESTRA 4	0,0000	0,58	1,0000	0,7581	5.233,77	0,7581	3.967,72 €	
MUESTRA 5	0,5363	0,58	1,4514	1,5966	1.919,00	1,5966	3.063,83 €	
MUESTRA 6	0,0000	0,58	1,0000	0,8925	3.671,62	0,8925	3.276,92 €	
MUESTRA 7	0,0000	0,58	1,0000	0,9350	3.234,81	0,9350	3.024,55 €	
MUESTRA 8	0,3952	0,58	1,2974	1,2131	3.441,56	1,2131	4.174,78 €	
MUESTRA 9	1,4063	0,58	5,4237	6,8339	733,99	6,8339	5.016,04 €	
MUESTRA 10	0,0000	0,58	1,0000	0,8400	3.800,00	0,8400	3.192,00 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO							3.590,18 €	21/12/2025

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO

	Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado	0	0,00%	0,00%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)	VUH actual	Variación (%)	VUH a origen
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	21/12/2025	3.590,18 €	0,00%
			3.590,18 €

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		685,38
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,00	
Coefficiente corrector piscina	30,00	0,00
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.370,76
Control de calidad	1,50%	20,56
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	27,42
PEM (€/m2)		1.418,74

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	184,44
Gastos generales	6%	85,12
PEC (€/m2)		269,56

HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	5,50%	78,03
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,55%	7,80
Dirección Técnica de la obra	1,65%	23,41
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,03%	0,39
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,57
SUBTOTAL		110,20

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00

LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	28,37
ICIO	3,00%	42,56
Ocupación vía pública	0,10%	1,42
Tasa gestión residuos	1,50%	21,28
SUBTOTAL		93,64

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,50%	7,09
OCT	4,00%	56,75
Seguro decenal de daños	3,00%	42,56
SUBTOTAL		106,41

COSTE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN		
Administración y gestión	5,00%	84,41
SUBTOTAL		84,41

GASTOS COMERCIALIZACIÓN Y FINANCIEROS		
Costes de comercialización	3,00%	50,65
Costes financieros	3,00%	50,65
SUBTOTAL		101,30
TOTAL Vc		2.099,84

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad. 117,13

0,85

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.590,18	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	7.871,32
Vc: valor construcción del uso considerado	2.099,84	3,48
VRS=(Vv / K) - Vc	464,58	12.740.138,49
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	15%	538,53

ANEXO III VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

MODIFICACIÓ PGOU D'INCA	Superfície	Edificabilitat	Aprofit. - AMP	Edificabilitat
UA-22	m2	m2/sostre	%	m2/t
USOS NO LUCRATIUS				
Superfícies de viari i/o aparcaments	1.884,28	0,00		
Superfície d'espais lliures públics (ELP)	3.687,97	0,00		
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00		
Superfície d'infraestructures	0,00	0,00		
Total usos no lucratius	5.572,25	0,00		
USOS LUCRATIUS				
Superfície residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	3.470,17	100%	3.470,17
Superfície residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	23.953,04	100%	23.953,04
Superfície d'ús residencial HPP	0,00	0,00	100%	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	100%	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	100%	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucratius	7.871,32	27.423,21		27.423,21
ÀMBIT DE LA UA	13.443,57	27.423,21		
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	2,042			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,1042			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superfície	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superfícies de viari i/o aparcaments	1.884,28	282,00 €	531.370,13 €	
Superfície d'espais lliures públics (ELP)	3.687,97	84,60 €	312.004,12 €	
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	5.572,25		843.374,26 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			843.374,26 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			12.740.118,20 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	12.740.118,20 €	843.374,26 €	1,1042	13.136.384,66 €

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)

Vso (Valor del suelo urbanizado)	13.136.384,66 €	Situación inicial de suelo	URBANO (*)
Ambito de la unidad de actuación	13.443,57	Tipo de suelo	TU
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ambito)	977,15 €	Valor inicial del suelo (VIS)	969,41 €
Diferencia (VRU-VIS)	7,74 €	(*) Suelo urbano pendiente de ordenación.	

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	673,26 €	25,00%	168,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES (5,165 m2)	673,26 €	5,00%	33,66 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	2,02 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	38,38 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			242,37 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases	1	0,20%	0,40 €
Proyecto de reparcelación	1	0,30%	0,61 €
Proyecto y dirección urbanización	1	10,40%	21,01 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	1	3,12%	6,30 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	1	1,04%	2,10 €
Topografía y estudio geotécnico	1	0,52%	1,05 €
OCT y control calidad	1	1,04%	2,10 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,00%	0,00 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	3,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	1	0,50%	1,01 €
Ocupación vía pública	1	0,10%	0,20 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		1,00%	2,42 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,00%	2,42 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			282,00 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	282,00 €	30%	84,60 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	282,00 €	15%	42,30 €
Más de 10.000 m2	282,00 €	5%	14,10 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU

SITUACIÓN DE ORIGEN	Superfície	Edificabilidad	Edificabilidad
	(m2)	(m2/m2)	(m2/t)
Aprovechamiento lucrativo	10.401,08	2,87	29.880,28
CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN	Superfície	Coefficientes	Valor (€/m2)
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	3.011,40	282,00 €	849.219,87 €
Valor del suelo urbanizado	29.880,28	464,57 €	13.881.609,74 €
Valor del suelo en origen	13.443,57	969,41 €	13.032.389,87 €