

**INFORME DE
SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA**

POUM

ESPINELVES - 2019

INDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. METODOLOGIA:	5
3. EXPOSICIÓ DEL MODEL SEGUIT:.....	6
4. ELS SECTORS INCORPORATS DES DE EL POUM.....	8
5. DADES BÀSIQUES PEL CàLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE INCORPORATS DES DEL POUM.....	9
<i>Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....</i>	<i>9</i>
6. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS.	11
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	12
7.1 - INGRESSOS CONTEMPLATS.....	13
Taula C : VALORS CADASTRALS A INICI ACTUACIÓ	17
Taula F :	18
7.2 - DESPESES CONTEMPLADES:.....	19
QUADRE DE DESPESES PROPOSADES	22
7.3. RESULTAT I CONCLUSIÓ DE L'INFORME:.....	23

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, incorporava en el seu article 12 l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs relatius a l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme (referent als documents de planejament urbanístic).

En la seva disposició transitòria segona punt tercer, el Decret Llei 1/2007 estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'aplicarà als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2.007.

El Decret Llei 1/2010 de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 59.3.d que estableix l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo".

Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en e crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

D'acord amb l'anterior cal, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "*mayor envergadura*" que produeixin una mutació radical del model territorial.

A més, en l'enfoc de l'informe de sostenibilitat econòmica es desplaça el centre d'interès a l'àmbit de les finances públiques, amb vistes a considerar que al marge de les operacions de transmissió i promoció que determinen el lucre dels propietaris del sòl, existeix també un llegat, en forma d'obra urbanitzadora, així com de serveis municipals a mantenir, dels quals es farà càrrec l'administració local, essent així que el criteri de sostenibilitat d'aquestes actuacions, es complirà quan, en la mesura que el balanç de despeses de manteniment ocasionades i d'ingressos obtinguts, presenti un saldo clarament positiu.

2. METODOLOGIA:

Per a la realització de l'estudi s'han emprat dades reals en la mesura del possible i s'han formulat hipòtesis raonables, basades en models justificats, en allò que no pogués ésser objecte de predicció.

S'ha estructurat el treball entorn a les 'zones' de valor o, en altres paraules, a les diverses tipologies urbanístiques que coexistiran al municipi a les quals es referencien dades de sòl, sostre, percentatges d'execució, percentatges relatius a la situació valorativa cadastral, percentatges de venda i de costos, i evidentment, de valors. D'aquesta manera es pot efectuar un seguiment independent de la evolució de les unitats homogènies de la promoció així com de llur repercussió sobre el conjunt. Entrant a descriure els trets bàsics que componen la metodologia del present estudi, cal posar de manifest que s'ha considerat una promoció dilatada en cinc sexennis, partint del moment actual, previ a les obres d'urbanització, fins a la conclusió de la promoció. La finalitat de conjuminar en una sola hipòtesi, des de la transformació del sòl, fins la primera transmissió dels habitatges un cop construïts, permet donar resposta, al mateix temps, tant a la sostenibilitat, com a la viabilitat econòmica, doncs, si bé la primera és especialment sensible a la construcció d'habitatges, la segona ho és a la seva venda, moment en el qual es recupera la inversió i pot cloure's la valoració de viabilitat.

Un altre aspecte a destacar és la doble línia d'anàlisi de resultats que ofereix el sistema adoptat, d'una banda, l'anàlisi anual i, d'altra, el global o conjunt. En el cas de l'estudi de viabilitat es confronten les estimacions d'ingressos amb les despeses corresponents de cada anualitat, en diner constant, és a dir, sense tenir en compte els efectes alteradors del valor real del diner, com ara la inflació. D'aquesta manera, és possible prendre consciència de quin serà el saldo efectiu que resultarà per a les arques municipals o el benefici estimat per al propietari. Al mateix temps que es facilita aquesta informació anual, que permet apreciar dinàmiques i tendències, es pot prendre una idea general que doni compte de quina serà la concreta evolució dels factors.

En l'apartat de la viabilitat econòmica, els saldos anuals han estat posteriorment actualitzats fins al temps corresponent a l'inici de la hipòtesi i, sumats tots ells, obtenint així el Valor Actualitzat Net, que és la xifra que resulta de l'aplicació de l'anomenat Mètode Residual Dinàmic. Com és sabut, aquest mètode ve a determinar quin és el valor actual d'un sòl que ha de sotmetre's a un procés de transformació i promoció dilatada en el temps, un cop detretes les despeses i el benefici del promotor i tenint en compte l'efecte minorador del temps sobre els diners per efecte del interès

3. EXPOSICIÓ DEL MODEL SEGUIT:

a) Definició:

A la 'Taula A' es mostra una hipòtesi que reflecteix el possible desenvolupament urbanístic -constructiu de les previsions contingudes al POUM, per a sòl urbà no consolidat, desglossant per a les dues tipologies genèriques : Residencial i Industrial, valorant els ingressos derivats d'una hipotètica venda, les despeses de construcció i les despeses d'urbanització que s'estimen realitzables en tal moment.

No obstant, els costos d'urbanització no es tenen en compte com a despeses municipals donat que el TRLUC estableix que l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

En aquest sentit, i pel que fa a l'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica que ens ocupa, les despeses de capital que se'n poguessin derivar de les càrregues urbanístiques imputables al 10% de l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament d'Espinelves desapareixen i no tenen cap impacte en la seva hisenda municipal. Només serviran per determinar el grau de urbanització dels polígons previstos, d'acord amb els sexennis, la part que quedarà sense edificar, però urbanitzada i la edificació quan es preveu que es realitzi. Aquestes previsions serviran per determinar, per un costat quan l'ajuntament haurà de preveure despeses de manteniment dels carrers de nova construcció, i també quan rebrà ingressos derivats de l'IBI i del ICIO.

Els costos de construcció defineixen, a grans trets, la forma en que progressivament s'anirà implantant l'edificació dins el sector al llarg del temps, al torn que indiquen el moment en que es produeix la sol·licitud de llicència d'obres, així com la correlativa despesa al seu pagament

Finalment, els ingressos derivats de la venda marquen la recuperació de la inversió efectuada, en la proporció que escaigui, per part dels propietaris del sòl privat.

b) Premisses:

Les hipòtesis poden qualificar-se de mes o menys plausibles i mes o menys raonables però difícilment pot avaluar-se el seu grau de fiabilitat, perquè aquest concepte topa amb el propi significat de l'expressió. En el present cas, els factors que incidiran en la progressió dels costos de construcció són diversos i d'enorme incertesa, aventurant-se en el present estudi una progressió raonable de com podria desenvolupar-se els sectors i polígons en el futur. Així doncs, els que segueixen son els aspectes que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar el model que serveix de base per al present estudi.

S'ha considerat la situació recessiva que actualment travessa el mercat immobiliari.

S'ha considerat el temps en què el municipi de Espinelves precisarà d'aquest sòl residencial, o dit d'altra manera, en quin termini els propietaris de les parcel·les podran fer front econòmicament a la edificació.

S'ha considerat l'estreta vinculació que mantindrà aquest sector amb teixit urbà que l'envolta, i la posició central respecte el nucli urbà.

4. ELS SECTORS INCORPORATS DES DE EL POUM.

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d de la TRLUC es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Espinelves en tant que administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es corresponen a la implantació del creixement previst als àmbits que es consideren que és més probable que es desenvolupin en els següents dotze anys i que són els de la relació següent:

tipus actuació	ús	sexenni
PAU-1	<i>residencial</i>	3r – a - 5è
PAU-2	<i>residencial</i>	4r - 5è
PAU-3	<i>residencial</i>	3r
PAU-4	<i>residencial</i>	1r
PAU-5	<i>residencial</i>	5è
PMU-1	<i>residencial</i>	3r - 5è

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

- a) Despeses: Atès que el concepte indefinit de “sostenibilitat” apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de Espinelves es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris habitin als àmbits de nou creixement o a un altre indret.
- b) Ingressos: Pel mateix motiu anterior es consideren també només els definits com a “constants en el temps” exclosos els que per tenir consideració de “preu públic” són repercutits directament als usuaris.

5.DADES BÀSIQUES PEL CàLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE INCORPORATS DES DEL POUM.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos de "mayor envergadura" que produeixin una important remodelació del territori, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat, nascuts als polígons i sectors de planejament derivat, que tenen les característiques següents :

- En primer lloc, es tracta del sostre de nous habitatges proposats pel POUM.
- En segon lloc, els valors són de 5.193 m² d'espais lliures i 5.195 m² destinats a vialitat.
- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es preveuen, l'actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament residencial

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats que als mateixos es fa referència:

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquest POUM proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial, principalment, i d'activitats compatibles amb aquest ús, de forma que el sostre màxim resultant es reparteix aproximadament en un 83% destinat a habitatge i un 17% destinat a activitats, en uns percentatges i una actuació que es realitza sota el principi de la diversitat en la composició social i d'activitat econòmica, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre els residents i els llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

Ambit	Superficie	Edif. Bruta	Sostre	Espallures	Sis. Viari	€ Verd	€ vials	Total	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
PAU – 1 Aiguaneu	13.497,00 m²	0,29	3.343,80 m²	2.715,00 m²	1.607,00 m²	40.225,00 €	1.285,60	169.285,00 €	10%										90%				152.357 €	- €	
PAU – 2 V. Camí Can Tori Vell	2.462,00 m²	0,67	1.500,00 m²	375,00 m²	917,00 m²	5.025,00 €	73.360,00 €	78.985,00 €											50				3.949.250 €	3.949.250 €	
PAU – 3 Passeig de l'Avellaneda	2.145,84 m²	0,55	1.171,80 m²		192,84 m²		35.427,20 €	15.427,20 €	100%														- €	- €	
PAU - 4 P. de l'Alcalde	2.836,00 m²	1,03	2.916,40 m²	140,00 m²	754,45 m²	2.100,00 €	60.356,00 €	62.456,00 €						62.456 €									- €	- €	
PAU – 6 Passeig Montseny	7.376,00 m²	0,26	1.924,00 m²	1.078,00 m²	1.475,00 m²	36.170,00 €	118.000,00 €	134.170,00 €												100%				- €	134.170 €
PMU 1 Residencial	4.788,00 m²	0,33	1.600,00 m²	1.400,00 m²	1.273,00 m²	21.000,00 €	101.840,00 €	122.840,00 €	10%	55%	60%	55%	60%	62.456 €	- €	- €	12.284 €	- €	67.562 €	73.704 €	73.704 €	73.704 €	67.562 €	73.704 €	
	33.104,84 m²		12.456,00 m²	5.708,00 m²	6.219,29 m²	86.620,00 €	497.643,20 €	583.163,20 €	1%	0%	1%	1%	1%	62.456 €	0 €	44.640 €	44.640 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €		
	33.104,84								1%	0%	1%	1%	1%	62.456 €	0 €	44.640 €	44.640 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €	4.157.124 €		
sòl residencial	0,00																							49%	
sòl industrial																									

6. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS.

En conjunt, el POUM de Espinelves estableix actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat entorn als 5.193 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 5.131 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,40 i 2,60 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,20 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

concepte	cost manteniment anual			
	m2/any	m2	cost baix	cost alt
Manteniment espais lliures	2,00 - 2,20 €/m2	5.193 m2	10.386 €	11.424 €
Manteniment espai viari	2,40 - 2,60 €/m2	5.131 m2	12.314 €	13.340 €
			22.700 €	24.764 €
Valor mitjà de manteniment	47.464 €	/ 2 =	23.732 €	/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 23.732 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions del POUM tindran un manteniment, que es repercutirà en taxes anuals i l'Impost de Bens Immobles (IBI) entre els propietaris, entre d'altres fons d'ingressos. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors de desenvolupament urbanístic d'aquest POUM, dona que amb un valor de 3,1 €/m² sostre i any, s'obtenen uns ingressos de 62.654 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 23.732 €/any, que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipi en un valor mitjà de 1,50 €/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,50 €/m² sostre i any, això ens donaria un remen de 70.738 €/any, si afegim que els espais i la vialitat té una amortització inicial de 10 anys, el cost de manteniment es sostenible.

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

(Informe ponderador de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris).

Per a la realització del present estudi s'ha optat per a efectuar un anàlisi d'aquells factors que incidiran en la repercussió sobre les arques públiques, basant-nos en informació real, a la qual s'han aplicat models d'evolució temporal, d'acord amb l'experiència i la previsió lògica.

En essència, la sostenibilitat econòmica es redueix a la determinació de si un sector pot mantenir-se a sí mateix, o costejar-se, a partir d'allò que ingressi, totes les despeses que generi a l'erari públic en virtut de la normativa o de les ordenances municipals aplicables.

Les despeses associades a un sector poden dividir-se en aquelles que deriven de la superfície de sistemes o les que deriven de la població. Generalment, les primeres són aquelles que deriven d'un deure de manteniment d'infraestructures o béns de domini públic o afectes al compliment d'un servei públic, i guarden directa proporció amb la superfície per sistemes locals que s'originarà per raó del desenvolupament urbanístic d'un nou sector. En un segon bloc, quant a les despeses que deriven del nombre de ciutadans que efectivament hi residiran, es pot parlar així dels increments de personal i salaris de que haurà de proveir-se la corporació municipal en tots els àmbits, ampliació d'infraestructures i equipaments per donar cobertura a la nova població, entre d'altres.

Es considera que, en ordre a considerar les despeses que han de servir per a avaluar la sostenibilitat econòmica del municipi, no poden tenir-se en compte les darreres que deriven de la població. En primer lloc, perquè no poden considerar-se aquestes despeses com a 'necessàries' o 'ineludibles' (com podrien ser les de manteniment atès que tenen a veure, no tant amb un concepte de necessitat sinó de qualitat d'uns serveis municipals, aspecte que, per sí sòl, no pot ésser objecte de cap hipòtesi per part d'aquest estudi (la contractació de més personal de serveis al propi consistori municipal són despeses que no poden correlacionar-se directament amb un determinat nombre d'habitants).

I, segonament, perquè la sostenibilitat ha de preveure unes infraestructures o una urbanització que requereixi unes condicions de manteniment, però no pròpiament del cost per habitant addicional que comportarà la nova urbanització, doncs aquest és un exercici que ha de dissociar-se de la densitat dels sectors, procurant, el propi consistori municipal, de proveir-se globalment i mitjançant les seves eines de recaptació, de prous recursos per a sostenir els serveis municipals necessaris per a tota la població amb recursos propis per tota aquesta població, al marge de subvencions i finançaments externs.

Per tant, el concepte és, en essència, si, amb independència del nombre d'habitants existeix repercussió per a les arques municipals de les despeses necessàries associades a un nou sector de planejament.

7.1 - INGRESSOS CONTEMPLATS

En l'apartat dels actius s'han de contemplar els impostos que tenen per finalitat vehicular la contribució del ciutadà en el sosteniment del municipi, en funció d'unes manifestacions de riquesa. En aquest sentit, molt en especial, el de Béns Immobles, que serà l'espina dorsal del present estudi i, per altra banda, el que versa sobre les construccions, instal·lacions i obres que per la seva rellevància han d'ocupar una posició preponderant.

No es considera oportú remetre's a altres ingressos com les taxes, perquè en l'amplia majoria de casos es destinen al pagament de serveis que presta efectivament el municipi i que generen un cost. Per tant, la repercussió que prové d'aquests ingressos acaba resultant nul·la als efectes que ens interessin.

D'altra banda, tampoc es contemplen els impostos que depenen del nombre d'habitants o de la població efectiva que resideixi al sector. Doncs, com hem justificat anteriorment, els ingressos i despeses que depenen de la població i llur activitat no formen part del present informe, que té per objecte avaluar amb independència de la població, fins a quin punt un sector pot significar o no un llast econòmic per a les arques municipals.

Amb tot, s'és conscient que al marge dels dos impostos que indiquem, existeix alguna altra exacció que podria discutir-se sobre la seva inclusió en el present apartat, com per exemple, la taxa sobre ocupació de via pública (ordenança fiscal de l'ajuntament i la taxa per portals i entrada de vehicles a través de voreres i reserves d'aparcaments a via pública (guals), doncs en ambdós casos no és clar que el fet imposable impliqui un cost a l'administració. Però en tot cas, l'escassa quantia d'ambdues ens inclina a no considerar-los en el present estudi, que ha de centrar-se en els tributs esmentats al principi, de rellevància molt superior i determinant per al resultat del present informe.

Introduint el que serà l'anàlisi d'ambdós tributs, és important posar de manifest, que s'ha de tenir en compte que la principal diferència que presenten, és el caràcter anual del primer i eventual del darrer, per bé que l'import econòmic que merita l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres és considerable, ha de tenir-se en compte que no té caràcter periòdic i que, d'alguna manera, tendeix a consumir-se.

a) Impost de Béns Immobles

L'Impost de Béns Immobles ocupa una posició important en el present estudi i és així que s'ha realitzat una implementació de tal impost a les condicions de desenvolupament que preveu el projecte del Pla de Millora Urbana, contemplant la normativa tècnica de valoració cadastral, les exempcions més destacables, i una evolució possible del seu import en funció d'una sèrie de paràmetres que tot seguit comentarem.

Com és sabut, l'Impost de Béns Immobles depèn d'un valor cadastral i de l'aplicació, a la base liquidable que resulti, d'un tipus definit pel municipi, segons preveu el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

En el present sector i al llarg del temps podrem trobar-nos amb 3 tipus de valors cadastrals diferents:

- a) El que correspon a un sòl abans d'efectuar les obres d'urbanització, anomenat inicial.
- b) El que es refereix a un solar no edificat però amb obra urbanitzadora feta
- c) El que es refereix a un solar edificat i, evidentment, també amb obra urbanitzadora feta.

El mètode de càlcul és diferent en tots els casos: per a fixar el valor bàsic del qual es parteix, s'ha recorregut a la informació continguda en les ponències cadastrals partint així de les determinacions que hi figuren en allò que es refereix polígons de valoració, zones de valor i preus unitaris que corresponen o correspondran al sòl i a la construcció dins aquest sector.

Aplicades les fórmules previstes per a determinar el valor cadastral en cada un dels casos (a, b i c) i per cada una de les tipologies, apareix un problema de certa rellevància per a la realització de la hipòtesi: La Llei Reguladora de les Hisendes Locals, preveu un sistema de reduccions de la base liquidable de l'Impost de Béns Immobles, que s'aplica gradualment i de forma decreixent al llarg dels deu anys posteriors a l'entrada en vigor d'una nova ponència de valors, de manera que cada any la reducció és inferior i, per tant, incrementa l'esmentada base liquidable. A tot això cal afegir-hi l'arbitri de l'administració municipal en fixar el tipus aplicable que, lògicament, variarà també en funció de quina sigui la base liquidable genèrica dels immobles del municipi. Així doncs, es parteix dels rebuts actuals que s'estan girant sobre el sector (avui sòl urbà no consolidat), s'actualitzen a 2017 afegint-s'hi un 2% del seu valor, es comprova que coincideix amb l'aplicació del tipus anual a la fórmula que conté el valor *inicial* del sòl, i s'efectua, per a determinar la quota bàsica corresponent a l'actualitat, la proporció aplicada als valors en les situacions b) i c), és a dir, solar amb urbanització però sense edificar i solar edificat. D'aquesta manera s'obtenen les quotes de partida que hipotèticament tindrien totes les possibles situacions de sòl, o sòl i construcció, a efectes cadastrals.

A partir d'aquí i atesa la indeterminació anterior, s'ha de preveure una fórmula de modulació de la quota líquida de l'impost, ates que es disposa de les quotes anteriors i es pot apreciar la variació interanual del mateix.

b) Anàlisi de dades:

Feta aquesta exposició metodològica, correspon abordar ara com s'ha plasmat aquesta informació sobre els quadres ulteriors.

En primer lloc, hi figura un model de situacions valoratives, efectuant una previsió, plenament concordant amb la hipòtesi de construcció i venda que hem apuntat al principi, sobre com es produirà al llarg del temps l'aplicació de cadascun dels 3 tipus de valor, des de l'òptica de l'Impost. Els percentatges que s'expressen són la proporció de sostre respecte del total edificable per a cada tipologia, que es troba en aquella situació valorativa. Cal apuntar també que dits percentatges són absoluts o acumulatius. Com es podrà comprovar, es parteix d'una situació valorativa a), (corresponent al sòl abans d'urbanitzar) i es va efectuant una transició progressiva cap a la situació c) (amb edificació construïda), a mesura que avança el temps.

En segon lloc, s'acompanyen taules parcials que corresponen a cada situació valorativa, les quals, conjuntament definiran el quadre general d'ingressos provinents de l'Impost de Béns Immobles. En aquests quadres parcials, a efectes de simplificació, no hi figura el percentatge que s'exposa al quadre-model de situacions valoratives.

c) Impost sobre Construccions, instal·lacions i Obres (ICIO):

Aquesta exacció es caracteritza per presentar una repercussió important a les hisendes locals, per bé que pateix d'una interdependència absoluta amb la conjuntura econòmica i, en especial, en el mercat immobiliari.

Els últims successos en aquesta mataria han recordat a les hisendes locals que aquests ingressos són de difícil predicció i, el que és encara més evident : consumibles. Per tant, els trets definitoris bàsics d'aquest ingrés es concreten en la seva elevada quantia, el fet que no tenen el caràcter d'ingrés periòdic, que no depenen de la conjuntura econòmica i que són consumibles. Aquest caràcter volàtil de l'impost el conceptua com a partida més pròpia per al finançament de despeses extraordinàries que no pas ordinàries. És a dir, un cop s'hagi executat el 100% dels edificis possibles en un sector, aquest impost deixarà de generar ingressos, llevat dels corresponents a les rehabilitacions o les obres menors. Per això sembla inadequat compensar despeses anuals fixes d'un sector amb els ingressos provinents de les llicències que es concediran en relació a la construcció d'immobles.

Per analitzar aquest fenomen, en el present estudi es defineix el concepte de sostenibilitat econòmica subjacent, entesa com la capacitat d'un sector per a auto sostenir-se a llarg termini, és a dir, a mesura que els impostos generats per la concessió de Llicències d'obra vagin desapareixent per a deixar al descobert l'Impost de Béns Immobles, de caràcter anual, i que realment ha de servir per a sustentar, com a mínim, les despeses fixes a que fèiem referència anteriorment.

És evident, però, que no poden obviar-se els ingressos derivats d'aquest concepte únicament perquè no tinguin el caràcter de permanents; ans al contrari, han d'ésser comptats com a actiu alhora de valorar l'impacte d'un Sector de Planejament en les finances de les hisendes locals, doncs és precisament gracies al creixement urbanístic, i a aquests tipus d'exaccions que poden abordar-se certes inversions municipals.

Per anar entrant en l'anàlisi de dades corresponent a l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, hem de comentar que la seva quota es calcula a partir de l'aplicació d'un tipus definit per l'ens local al pressupost d'execució. El tipus corresponent a l'any 2013 ha estat del 4 %, i no es considera que, al marge de la inflació, que no tenim en compte en el nostre estudi, hagi d'incrementar-se en els anys successius. Els pressupostos d'execució s'han extret dels costos de construcció que figuren en els documents del Pla Parcial.

La predicció del present impost s'ha dut a terme de forma concordant amb els models emprats per al càlcul de l'Impost de Béns Immobles així com amb l'estudi de Viabilitat.

Per cloure el present apartat, hem de posar de manifest que s'ha optat per no considerar el desfasament d'un any que sòl transcórrer des de la sol·licitud de llicència fins l'expedició del certificat de final d'obra. D'aquesta manera s'afegeix un marge de prudència per a les previsions d'ingressos a favor de l'administració local, que es considera apropiat, atesa la manca de definició de l'actual situació immobiliària.

A continuació s'acompanyen les taules corresponents a la hipòtesi d'ingressos corresponents al present impost.

taula A HIPÒTESI DE DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I URBANITZACIÓ I D'INGRESSOS DERIVATS DE LA TRANSMISSIÓ

		1r sexenni					2n sexenni					3r sexenni							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Tipologia	Situació	%executat																	
	V	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%
	C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Residencial	U	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%

		4r sexenni					5è sexenni						
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Tipologia	Situació	%executat											
	V	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%
	C	8%	10%	15%	10%	10%	10%	5%	3%	3%	3%	3%	0%
Residencial	U	3%	4%	5%	6%	8%	10%	15%	15%	10%	5%	3%	1%

NOTA: ELS PERCENTATGES SÓN ACUMULATIUS

- V Sòl abans d'efectuar les obres d'urbanització
- C Sòl urbanitzat pendent d'edificar
- U Sòl urbanitzat i edificat

Taula C : VALORS CADASTRALS A INICI ACTUACIÓ

Taula C : VALORS CADASTRALS A INICI ACTUACIÓ																	
Situació "a"							2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Urbangia	Superfície	Val. C/1ª	Val venut	Val cadast.	Quota 9/16												
Residencial	33.004,24	154,47		5.113.704,63	2.556,262330	6.443,02											
Industrial			0,00	0,00	0,00												
2009	3030	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Taula D : VALORS CADASTRALS SÒL URBANITZAT I NO EDIFICAT																	
Situació "b"							2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Urbangia	Superfície	Val. C/1ª	Val venut	Val cadast.	Quota 9/16												
Residencial	33.004,24	304	30.000,871340	5.631.833,08	12,079985	34,11	342,20	34,11	120,7	603,8	603,8	603,8	603,8	603,8	603,8	603,8	603,8
Industrial			0,00	0,00	0,00												
2009	3030	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
605,75	2.777,25	3.402,04	3.402,04	1.811,04		865,75	865,75	1.811,04	865,75	865,75	865,75	865,75	1.268,0	1.217,88	2.220,14	2.699,68	2046
Taula E : VALOR CONSTRUCCIÓ + VALOR DEL SÒL EDIFICAT																	
Situació "c"							2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Urbangia	Superfície	Residencial	Val C/1ª+2	Val cadast.	Quota 9/16												
Residencial	33.004,24	1.265,60	41.897.485,20	20.948.742,71	14,994.139,91				197.895,0	387.854,18	237.274,9	344.006,8	311.670,8	358.270,0	438.623,0	637.889,2	879.897,3
Industrial				30.474,371338	7.332,039,99												395.286,0
2009	3030	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
676.746,13	691.413,25	700.844,25	905.773,02	602.738,11	1.384.491,75	1.390.158,24	1.454.680,71	1.318.202,20	1.778.261,14	2.023.640,32	2.155.625,6	2.270.075,38	2.460.572,11	2.688.289,12	2.697.820,71	2.912.223,62	2.940.361,3
		370.289,0	370.289,0	370.289,0	740.578,0	888.943,9	1.098.733,25	1.118.897,0	1.384.491,75	1.558.000,8	1.719.887,1			980.254,0	762.534,2	1.279.862,7	1.524.424,6

Taula F :

RESUM GENERAL D'INGRESSOS PROVINENTS DE L'IMPOST DE BÉNS IMMOBLES

Tipologia	situació	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos
Residencial	a	100%	213,88	100%	149,71	100%	149,71	0%	144,01	0%	144,01	0%	72,72	0%	73,43	0%	74,86	0%	75,57	0%	76,28	0%	38,50	0%	38,85
	b	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	c	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	0,00	25%	91.428,19	25%	91.428,19	55%	91.428,19	70%	91.428,19	70%	91.428,19	70%	91.428,19	70%	91.428,19	70%	91.428,19
totals			213,88		149,71		149,71		144,01		91.572,20		91.500,91		91.501,62		91.503,05		91.503,76		91.504,47		91.466,69		91.467,05
acumulats					363,59		513,30		657,31		92.229,51		183.730,42		275.232,04		366.735,09		458.238,85		549.743,32		641.210,01		732.677,06

Tipologia	situació	2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042	
		%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos
Residencial	a	0%	39,39	0%	39,75	0%	48,12	0%	32,37	0%	32,79	0%	33,08	0%	16,75	0%		0%		0%		0%		0%	
	b	20%	0,00	10%	0,00	5%	36,77	0%	73,54	0%	110,30	0%	147,07	0%	183,84	0%	220,61	0%	294,14	0%	367,68	0%	551,52	0%	367,68
	c	80%	91.428,19	90%	91.428,19	95%	91.428,19	100%	91.428,19	100%	91.428,19	100%	182.856,38	100%	274.284,57	100%	365.712,76	100%	457.140,96	100%	548.569,15	100%	731.425,53	100%	914.281,91
			91.467,58		91.467,94		91.513,08		91.534,09		91.571,29		183.036,53		274.485,17		365.933,37		457.435,10		548.936,83		731.977,05		914.649,59
			458.202,67		549.670,60		641.183,69		732.717,78		824.289,07		1.007.325,60		1.281.810,77		1.647.744,14		2.105.179,24		2.654.116,07		3.386.093,12		4.300.742,71

Tipologia	situació	2043		2044		2045		2046		2047		2048	
		%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos	%exe.	%ingressos
Residencial	a	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
	b	20%	367,68	10%	367,68	5%	183,84	0%	91,92	0%	91,92	0%	91,92
	c	80%	1.371.422,87	90%	1.371.422,87	95%	914.281,91	100%	457.140,96	100%	274.284,57	100%	91.428,19
			1.371.790,55		1.371.790,55		914.465,75		457.232,88		274.376,49		91.520,11
			3.019.534,69		4.391.325,24		5.305.790,99		5.763.023,86		6.037.400,36		6.128.920,47

7.2 - DESPESES CONTEMPLADES:

En l'apartat de despeses, es tenen en compte totes aquelles de caràcter fix que, constituint partida pressupostaria als pressupostos de l'Ajuntament de Espinelves, corresponents a l'exercici de 2016, veuran incrementat el seu cost per raó de la incorporació del sector a la malla urbana de sòl urbà consolidat. Evidentment, s'exclouen de l'apartat de despeses, totes aquelles que ja prevegin la corresponent taxa municipal per al seu sufragi, com per exemple, el clavegueram, o el servei municipal de recollida de deixalles.

Així doncs, a continuació es relacionen les despeses que s'han tingut en compte per a avaluar la sostenibilitat econòmica del municipi

1	SUBMINISTRE ELECTRICITAT ENLLUMENAT PÚBLIC
2	MANTENIMENT ENLLUMENAT PÚBLIC
3	MANTENIMENT PARCS I JARDINS
4	MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE PARCS I JARDINS
5	MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE BRIGADA
6	VESTUARI I EQUIPS PEL PERSONAL PARCS I JARDINS
7	SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL OBRES I SERVEIS
8	MANTENIMENT VEHICLES BRIGADA
9	MANTENIMENT SENYALITZACIÓ
10	MANTENIMENT NAU BRIGADA
11	NETEJA VIARIA
12	MANTENIMENT ENLLUMENAT PÚBLIC
13	MANTENIMENT MOBILIARI URBÀ
16	DESRATITZACIÓ I DESINFECTACIÓ DEL MUNICIPI
17	MANTENIMENT VIALITAT

Ates que fins la data Espinelves no ofereix un servei municipal de transport públic no s'ha considerat aquesta despesa.

D'altra banda, tal i com s'havia exposat en punts anteriors del present estudi, les despeses considerades guarden indiscutiblement una relació molt més es treta amb l'extensió de sòl públic a que donarà lloc el sector, que no pas amb la seva població potencial.

A Espinelves existeixen 169.030 m² de Sòl Urbà en el nucli urbà. El s nous polígons representen un increment de 25.000 m² de sòl urbà consolidat, significant això una proporció del 0,1417 % del territori

A partir d'aquí cal tenir en compte una premissa i un factor incident per a efectuar el càlcul; quant a la premissa, cal posar de manifest que el desenvolupament de diversos nous sectors no afecta al present càlcul mentre no hagin lliurat les obres d'urbanització a l'administració local; i, quant al factor incident, ha de tenir-se en compte que la proporció de sòl públic dels nous sectors de planejament és superior a la corresponent a la mitjana de la unitat de superfície ubicada dins el nucli urbà d'Espinelves, principalment, degut a les noves exigències de cessió i a la superior densitat del centre històric. Per aquest motiu es considera que la proporció de sòl urbà consolidat que ha de tenir-se en compte ha d'incrementar-se en un 14,17 %, novament amb un criteri restrictiu - conservador amb la finalitat de dibuixar l'escenari menys optimista per a les previsions de benefici a càrrec de l' Ajuntament.

Seguidament i com és lògic, s'aplica l'anterior xifra percentual al total importat per les ressenyades despeses fixes per a tot el municipi i s'obté l'equivalència proporcional al sector per a 2017. En els anys successius, i malgrat es reitera que en el present estudi es treballa en diners constants, s'ha aplicat de nou un marge d'evolució lesiva de tals despeses per als interessos de l'administració local, incrementant-se a raó d'un 5% a un 10%, d'igual forma que es feu per a actualitzar les despeses a 2017.

Per concloure, cal posar de manifest que el còmput de despeses només es comença a repercutir a l'administració actuant a partir de 2017, en el moment en que es lliuri l'obra urbanitzadora. Per bé que la previsió és que aquest lliurament es produeixi a finals de 2019, ja s'imputen tots els costos a l'administració, en vistes a preveure la hipòtesi menys beneficiosa per a la hisenda local.

DESPESE DE MANTENIMENT

CONCEPTE	2017	2018	coef.incre.
MANTENIMENT SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	900,00	945,00	1,050
MANTENIMENT INFRAESTRUCTURES POBLACIO	6.500,00	7.475,00	1,150
MANTENIMENT PARCS I JARDINS	650,00	728,00	1,120
MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE PARCS I JARDINS	150,00	180,00	1,200
MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE BRIGADA	450,00	540,00	1,200
MANTENIMENT VEHICLE PARCS I JARDINS	0,00	0,00	1,100
MANTENIMENT VEHICLES BRIGADA	2.000,00	2.300,00	1,150
SUBMINISTRE ELECTRICITAT ENLLUMENAT PÚBLIC	11.000,00	12.650,00	1,150
SUBMINISTRE COMBUSTIBLES VEHICLE PARCS I JARDINS	0,00	0,00	1,180
SUBMINISTRE COMBUSTIBLE VEHICLES BRIGADA OBRES	4.000,00	4.800,00	1,200
SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL PARCS I JARDINS	150,00	157,50	1,050
SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL OBRES I SERVEIS	150,00	157,50	1,050
MANTENIMENT ENLLUMENAT	350,00	402,50	1,150
DESRATITZACIÓ I DESINFECTACIÓ DEL MUNICIPI	800,00	840,00	1,050

Dades :

2018	correc. POUM	Càlcul de la proporció de L'EDIFICABILITAT NOVA sobre el sòl urbà	
945,00	133,94		
7.475,00	1.059,44	*Sòl urbà consolidat (SUC)	169.030,00
728,00	103,18	Superfície nous sectors i polígons	25.000,00
180,00	25,51	Superfície final	194.030,00
540,00	76,53	Percentatge sobre SUC	13%
0,00	0,00	Coef. Corrector actualització	10%
2.300,00	325,98		
12.650,00	1.792,89	Coeficient a aplicar	0,14173066
0,00	0,00		
4.800,00	680,31		
157,50	22,32		
157,50	22,32		
402,50	57,05		
840,00	119,05		

QUADRE DE DESPESES PROPOSADES

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
139,94	140,63	147,66	155,05	162,80	170,94	179,49	188,49	197,88	207,78	218,17	229,08	240,53	252,56	265,18	278,44	292,36	306,98	322,33	338,45	355,37	373,14	391,80	411,39	431,96	453,55	476,23	500,04	525,04	551,30
1.059,44	1.228,35	1.401,11	1.611,27	1.850,96	2.130,91	2.450,94	2.810,12	3.210,84	3.726,97	4.286,01	4.920,91	5.640,25	6.450,49	7.398,26	8.420,70	9.533,81	11.000,08	13.111,01	15.077,66	17.339,31	19.940,21	22.931,24	26.370,92	30.326,56	34.875,55	40.106,88	46.122,91	53.041,95	60.997,55
109,18	115,56	129,43	144,96	162,36	181,84	203,66	228,10	256,47	286,13	320,46	358,92	401,99	450,22	504,25	564,76	632,53	708,44	793,45	888,66	995,90	1.116,74	1.248,51	1.398,33	1.566,13	1.756,07	1.968,55	2.200,30	2.464,34	2.769,06
25,51	30,61	36,74	44,08	52,90	63,48	76,18	91,41	109,69	131,63	157,96	189,55	227,46	272,96	327,55	393,06	471,67	566,00	679,20	815,04	978,05	1.173,66	1.408,39	1.690,07	2.028,09	2.438,70	2.920,44	3.504,53	4.205,44	5.046,53
76,53	91,84	110,21	132,25	158,70	190,44	228,53	274,24	329,08	394,90	473,88	568,66	682,39	818,87	982,64	1.179,17	1.435,00	1.698,00	2.037,61	2.445,13	2.934,15	3.520,98	4.225,18	5.070,21	6.084,26	7.301,11	8.761,33	10.515,59	12.616,31	15.139,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
325,98	374,88	431,11	495,78	570,14	656,66	754,01	867,11	997,18	1.146,76	1.318,77	1.516,59	1.744,08	2.005,69	2.306,54	2.652,52	3.050,40	3.507,96	4.034,16	4.639,28	5.335,17	6.135,45	7.056,77	8.114,13	9.331,25	10.730,94	12.340,58	14.181,66	16.320,41	18.768,48
1.792,89	2.061,83	2.371,10	2.726,77	3.135,78	3.606,15	4.147,07	4.769,13	5.484,50	6.307,18	7.259,25	8.341,24	9.592,43	11.031,29	12.685,98	14.588,88	16.777,21	19.299,79	22.187,86	25.516,04	29.343,45	33.744,97	38.806,71	44.627,72	51.321,87	59.020,15	67.873,18	78.054,15	89.762,28	103.226,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
680,31	816,37	979,64	1.175,57	1.430,68	1.692,82	2.031,39	2.437,66	2.925,20	3.510,24	4.212,28	5.054,74	6.065,69	7.278,82	8.734,59	10.481,51	12.577,81	15.099,37	18.112,04	21.734,45	26.081,34	31.297,61	37.557,14	45.068,56	54.082,28	64.896,73	77.878,48	93.454,17	112.145,01	134.574,01
22,32	23,44	24,61	25,84	27,13	28,49	29,91	31,41	32,98	34,63	36,36	38,18	40,09	42,09	44,20	46,41	48,73	51,16	53,72	56,41	59,23	62,19	65,30	68,56	71,99	75,59	79,37	83,34	87,51	91,88
22,32	23,44	24,61	25,84	27,13	28,49	29,91	31,41	32,98	34,63	36,36	38,18	40,09	42,09	44,20	46,41	48,73	51,16	53,72	56,41	59,23	62,19	65,30	68,56	71,99	75,59	79,37	83,34	87,51	91,88
57,05	65,60	75,44	86,76	99,77	114,74	131,95	151,75	174,51	200,68	230,79	265,40	305,21	351,00	403,64	464,19	533,82	613,89	705,98	811,87	933,66	1.073,70	1.234,76	1.419,97	1.632,97	1.877,91	2.159,60	2.483,54	2.856,07	3.284,48
119,05	125,01	131,26	137,82	144,72	151,95	159,54	167,52	175,90	184,69	193,93	203,62	213,80	224,49	235,72	247,50	259,88	272,87	286,52	300,84	315,99	331,68	348,26	365,68	383,96	403,16	423,32	444,48	466,71	490,04
totalis	5.087,36	5.862,92	6.761,99	7.885,88	9.015,91	10.422,19	12.056,33	13.956,22	16.146,21	18.738,22	21.733,07	25.222,00	29.288,27	34.038,76	39.563,55	46.021,95	53.544,32	62.377,66	72.680,25	84.739,15	99.830,32	115.338,34	134.074,11	157.333,30	183.900,05	215.063,33	251.636,07	294.577,97	345.622,39
acumulats		3.862,92	12.624,91	20.428,99	29.443,89	39.868,08	51.924,41	65.880,62	82.046,89	100.785,06	122.518,12	147.740,13	177.028,70	211.059,43	250.628,01	296.644,96	350.209,48	412.587,08	483.267,39	569.897,48	668.828,00	784.166,84	918.840,45	1.076.179,75	1.260.079,81	1.478.137,13	1.726.778,20	2.021.351,17	2.364.872,37

* Valors actualitzats a data 2018

7.3. RESULTAT I CONCLUSIÓ DE L'INFORME:

Les dades que es recullen en aquest Estudi són especialment rellevants a l'efecte de marcar tendències, progressions i magnituds, Evidentment, a mesura que transcorren els exercicis i malgrat les previsions de partida s'han ajustat a la realitat amb la màxima fidelitat possible, decau la precisió de la hipòtesi, no ja només en el sentit de predir quina serà l'activitat constructiva que hagi de definir bona part dels ingressos municipals, sinó quines seran les pròpies despeses i ingressos que tindran lloc aleshores. Ni cal dir que al marge de la llunyania temporal ja de per sí obstaculitzadora de qualsevol predicció, es produiran la redacció d'una nova ponència de valors cadastrals, possibles variacions legislatives, canvis potencials en la ordenació urbanística del municipi, de la comarca, etc.

Analitzant seguidament les dades corresponents als ingressos i a les despeses que s'han tingut en compte per al present estudi, en resulta la 'Taula I' que es mostra a la pagina anterior, comprensiva de la progressió de saldos absoluts i subjacents que presenta el desenvolupament urbanístic del sector en relació a la hisenda local. A continuació s'hi acompanya també la gràfica que, de forma paral·lela, il·lustra els saldos resultants de la present hipòtesi.

De la confrontació dels ingressos previstos per al sector de referència, segons hipòtesis plausibles de desenvolupament, urbanització i construcció, amb les despeses que s'han considerat proporcionals a l'increment del sòl urbà consolidat, que representarà La Torrenera II, s'obté un resultat que presenta, d'entrada, una despesa negativa ascendent fins que no es disposa de sòl per a construir, invertint-se totalment la proporció a partir de la construcció d'edificis d'habitatges.

El sector considerant a deu anys vista és econòmicament sostenible, i l'impacte que generarà sobre les hisendes locals serà favorable, a partir de mig termini, tota vegada que les despeses que implicarà seran superades, en escreix, pels beneficis derivats de les exaccions tributàries principals.

En un pla més analític, des de la perspectiva fidel al criteri que apuntàvem, en el sentit que la sostenibilitat ha d'operar-se a través d'ingressos periòdics i no pas eventuals, convé analitzar les dades únicament en clau de l'Impost de Béns Immobles, del qual, com es coneix, s'obtindran ingressos anuals i de progressió ascendent al llarg de tot el període de la promoció. En aquest sentit, interessa, per a entendre sostenible econòmicament el sector de referència, que a mitja o a llarg termini aquests ingressos arribin a compensar les despeses fixes que generi el seu manteniment o gestió.

D'aquesta manera s'evita comprometre els recursos obtinguts a partir de llicències d'obra, instal·lacions i construccions al llast del mer manteniment del sector, que altrament obligaria a reciclar tots els gravàmens sobre la base única del nou sòl urbà.

Evidentment, des d'una perspectiva pragmàtica i considerant els limitats recursos de l'administració local en relació a les seves atribucions, serà positiu l'anàlisi en la mesura que l'Impost de Béns Immobles, com a partida anual, no es vegi en massa ocasions superat per les despeses originades pel sector

RESUM DADES

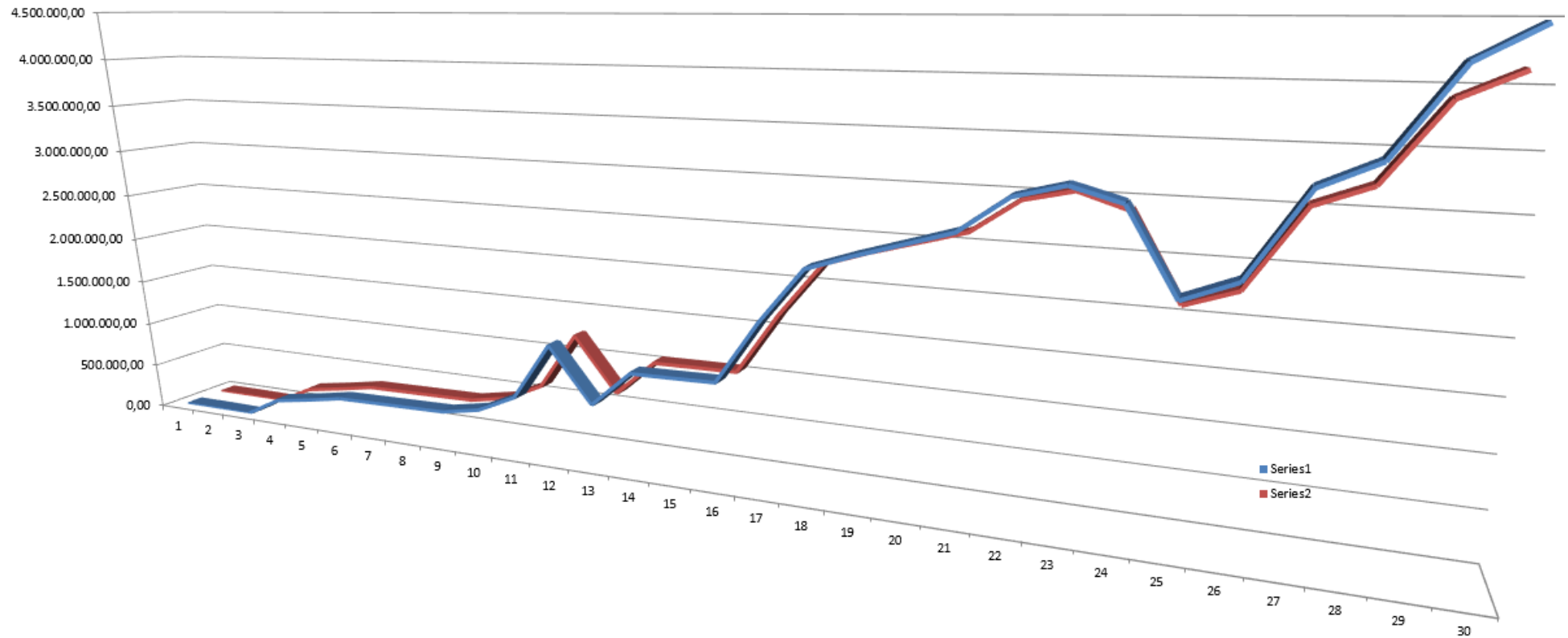
IMPACTE ECONÓMIC REAL

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESSOS	IBI	0,00	241,53	362,30	198.207,15	264.074,92	337.274,76	345.210,65	352.868,78	361.082,43	441.131,26	638.493,05	1.250.116,22	677.654,88	1.064.399,53	1.074.836,95
	IMP.CONST.				19.189,01	20.155,04	21.181,59	22.273,54	23.436,62	24.677,07	25.994,16	27.392,98	28.872,26	30.436,91	32.085,46	33.821,94
DESPESES	FIXES			5.862,92	6.761,99	7.805,08	9.015,91	10.422,19	12.056,33	13.956,22	16.166,21	18.738,22	21.733,07	25.222,00	29.288,57	34.030,76
		0,00	241,53	-5.500,62	210.634,18	276.424,89	349.440,44	357.062,01	364.249,07	371.803,29	450.959,22	647.147,81	1.257.255,42	682.869,79	1.067.196,42	1.074.628,13
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
INGRESSOS	IBI	1.083.665,04	1.725.147,67	2.273.337,45	2.427.817,59	2.566.393,53	2.705.875,21	3.038.211,59	3.159.557,18	3.035.472,92	2.271.879,34	2.464.840,19	3.238.342,33	3.462.656,16	4.189.037,45	4.464.973,76
	IMP.CONST.	33.834,69	35.557,97	37.387,61	39.351,21	41.442,23	43.665,69	46.030,66	48.520,83	51.142,61	53.907,23	56.818,37	59.883,58	63.114,15	66.518,99	70.107,53
DESPESES	FIXES	39.563,55	46.021,95	53.564,62	62.377,60	72.680,25	84.730,15	98.830,52	115.338,34	134.674,11	157.333,30	183.900,05	215.063,33	251.636,07	294.577,97	345.022,39
		1.077.936,17	1.714.683,68	2.257.160,54	2.404.791,20	2.535.155,51	2.664.810,75	2.985.411,73	3.092.739,67	2.951.941,32	2.168.453,28	2.337.758,51	3.083.162,58	3.274.134,24	3.960.978,48	4.190.058,89

IMPACTE ECONÓMIC SUBJACENT

(Sense considerar l'impost de construccions i instal·lacions)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	- €	241,53 €	- 5.500,62 €	191.445,16 €	256.269,85 €	328.258,85 €	334.788,46 €	340.812,45 €	347.126,22 €	424.965,05 €	619.754,83 €	1.228.383,15 €	652.432,88 €	1.035.110,96 €	1.040.806,20 €
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
	1.044.101,49 €	1.679.125,71 €	2.219.772,93 €	2.365.439,99 €	2.493.713,28 €	2.621.145,06 €	2.939.381,07 €	3.044.218,83 €	2.900.798,71 €	2.114.546,04 €	2.280.940,14 €	3.023.279,00 €	3.211.020,09 €	3.894.459,48 €	4.119.951,36 €



Les xifres de benefici a favor de l' Administració local poden arribar fins a pics importants, en moments d'auge constructiu i, en el cas més lesiu per a l'administració local, forçat en el present estudi, les pèrdues només es podrien produir en cas que es perllongues en el temps la construcció, tot i així la xifra restaria abastament compensada tant per l'excedent dels exercicis posteriors.

Finalment, per tant, tal i com mostra la gràfica que s'acompanya, un cop finalitzi la promoció d'edificacions previstes per al sector, els recursos que romandran per concepte de l'Impost sobre Béns Immobles seran, de ben segur, molt superiors a les despeses de manteniment generades pel present sector, motiu pel qual la sostenibilitat del sector es produeix també, positivament, en la seva vessant subjacent, sense computar les exaccions provinents de l'ICIO.

La prudència amb que s'ha realitzat el present estudi, en el sentit de minimitzar els ingressos i maximitzar les despeses, garanteix la validesa dels càlculs fins i tot en escenaris pessimistes que poguessin resultar contraris a l'administració local, llevat, evidentment de supòsits extraordinaris de difícil o aventurada predicció.

Espinelves , (signatura digital)