

Diligència del secretari Joan Garcia Cortès  
per fer constar que aquest document va ser  
aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament  
de Felanitx de dia 12/05/2025



Ajuntament de Felanitx

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA FELANITX

**DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMA  
DE GESTIÓN PARA PROLONGAR LA CALLE DELS CAVALLETS DE FELANITX  
APROBACIÓN DEFINITIVA / ABRIL 2025**

ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA  
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO



AJUNTAMENT DE FELANITX

## **ÍNDICE**

### **ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO**

#### **01. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

#### **02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO**

- 2.1. Suelo urbano en situación de suelo urbanizado
- 2.2. Suelo rústico o urbano en situación de rural
  - 2.2.1. Método de valoración
  - 2.2.2. Cálculo de la renta neta
  - 2.2.3. Coeficientes correctores
  - 2.2.4. Cálculo del tipo de actualización
  - 2.2.5. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal
  - 2.2.6. Cálculo del valor del suelo rústico
  - 2.2.7. Actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación
  - 2.2.8. Valoración de las actuaciones en suelo urbano en situación de suelo rural
  - 2.2.9. Valoración de las construcciones e instalaciones existentes
  - 2.2.10. Valoración de las plantaciones

#### **03. ESTIMACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN**

#### **04. CONCLUSIONES**

### **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 transformación urbanística. Delimitación de una unidad de actuación
- 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 LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN DERIVADA DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **01. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

#### **02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

- 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. Delimitación de una unidad de actuación
- 2.6. Conclusiones

## **ANEXO II**

### **ESTUDIO DE MERCADO**

## **ANEXO III**

### **DATOS DEL ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN DERIVADA DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

## ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

Constituye el objeto de este Estudio económico del planeamiento el cálculo de la inversión pública que el planeamiento ha previsto como consecuencia de la delimitación de una unidad de actuación por expropiación en el ámbito de la modificación del planeamiento, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2013 (BOIB n. 170, de 10.12.13), que implantó una actuación aislada para obtener la prolongación de la calle Cavallets.

### 01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo (LUIB), establece que entre los documentos del planeamiento general deberá figurar el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica y que los mismos se deben formular según lo dispuesto en el artículo 47 que determina lo siguiente:

*“1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.*

*2. El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El 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, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará 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 comporte.*

*3. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

*4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.”*

Además, el artículo 40 del Reglamento general de la LUIB, para la isla de Mallorca, aprobado el 29 de marzo de 2023, establece lo siguiente:

*“1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación*



*o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.*

*Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.*

*2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento, deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.*

*3. Las memorias de viabilidad económica, tanto en el plan general como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se tendrán que referir a las actuaciones previstas en los artículos 47.3 de la LUIB, y el 22.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.*

*4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:*

*a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, 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) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:*

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el artículo 24 de la LUIB.*
- Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.*

*5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:*

*a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.*

*b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.*

*6. Cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a*

*los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo.*

*7. En relación a cada uno de los documentos indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo, el personal del ayuntamiento que lleve a cabo las funciones interventoras específicas en materia de control financiero, singularmente en materia económico-financiera y presupuestaria, deberá emitir un informe sobre la procedencia de implantación de nuevos servicios o reforma de los existentes a efectos de evaluación de la repercusión económico-financiera y de estabilidad presupuestaria.*

*Este informe se tendrá que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación en el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.”*

## **02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO**

Forma parte del estudio económico del planeamiento la previsión de las inversiones públicas en suelo urbano y rústico que éste ha previsto y que han de obtenerse por expropiación ya sea para constituir sistemas locales o generales que no han sido adscritos a unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable a ejecutar por compensación o cooperación para su cesión libre y gratuita.

Así también la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas y la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución. En el caso que correspondan a la administración, también las previsiones de financiación pública, así como el establecimiento de los plazos que se prevea su desarrollo.

No forma parte de este estudio la inversión en la edificación del suelo destinado a equipamientos públicos que, en el caso de los sistemas de gestión urbanística por compensación o cooperación, se obtendrá por cesión cuando estos se desarrollen, puesto que dicha inversión, según el uso y destino, podrá obtenerse de otra administración, como habitualmente ocurre con los equipamientos docentes o sanitarios. En todo caso, una vez conocidas las inversiones en las construcciones de los equipamientos públicos dependientes de la administración local, se podrá corregir al alza el capítulo de inversiones de los correspondientes presupuestos del año o años en los cuales se tenga que repercutir.

### **2.1. Suelo urbano en situación de suelo urbanizado.**

Las expropiaciones en suelo urbano se valoran, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, en situación de suelo urbanizado mediante las expresiones:

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

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.

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

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

VRS: valor de repercusión del suelo en euros por m edificable del uso considerado.

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

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

Vc: valor de la construcción en euros por m<sup>2</sup> edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

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

VSo: valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS: valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR: tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR: prima de riesgo en tanto por uno de acuerdo con el siguiente cuadro:

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 edad	12
Otros	12

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

## 2.2. Suelo rústico o urbano en situación de suelo rural.

En este caso, a pesar de estar la actuación prevista en el planeamiento en suelo clasificado como urbano, se trata de un suelo en situación física de rural y ello a pesar de estar el vial atravesado por una canalización enterrada de alcantarillado público, aunque sin imbornales de acometida visibles.

La ficha pormenorizada de la delimitación urbanística de esta unidad de actuación a obtener por expropiación se regula según la siguiente propuesta:

# DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PGO DE FELANITX

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN PGO DE FELANITX	Superficie m <sup>2</sup>	Porcentaje %	Aprovech. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. m <sup>2</sup> /t	Índice Ir o It	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	346,00	23,25%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	346,00	23,25%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	76,75%	1,00	1.142,00	1/150	8	24	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.142,00	76,75%		1.142,00				
AMBITO DE LA UA	1.488,00	100,00%		1.142,00		8	24	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	1.488,00	0,00%						
OBSERVACIONES:	Extensiva 300							

En todo caso, el suelo lucrativo obtenido, de acuerdo con el artículo 104.1.a de la LUIB, se integrará en el patrimonio público del suelo, con preferencia a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública:

*“1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo tienen que destinarse, de acuerdo con su calificación urbanística:*

*a) A suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Justificadamente, a usos de interés social de acuerdo con el que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.*

*b) Al resto de suelo, a usos de interés social de acuerdo con el que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.*

*2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se tienen que destinar:*

*a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.*

*c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*d) A otros usos de interés social.*

*3. Se entienden por usos de interés social, a los efectos de este artículo, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.”*

## 2.2.1. Método de valoración.

El apartado 1.a del artículo 36 (Valoración del suelo rural) del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina el siguiente método para el cálculo del valor del suelo rústico o del suelo en situación de suelo rural:

*“Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o*

*explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”*

Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional séptima (Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural), es necesario tener cuenta lo siguiente:

*“1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

*Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”*

Por lo tanto, de acuerdo con el 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), modificada por la EHA/3011/2007, de 4 de octubre, se adopta como criterio la aplicación de la siguiente fórmula para a rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento:

$$VSR_{\text{Rural}} = R_n / i$$

R<sub>n</sub>: renta neta.

i: tipo de actualización en tanto por uno que, según la disposición adicional séptima del RDL 2/2008, de 20 de junio, es el rendimiento de la deuda pública en mercados secundarios a tres años (TLRr).

#### 2.2.2. Cálculo de la renta neta (R<sub>n</sub>).

R<sub>n</sub> (renta neta) = (Renta bruta - Gastos) + Subvenciones.

Renta bruta aplicable a los cultivos potenciales en una finca rústica de acuerdo con la Resolución del presidente del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Illes Balears (FOGAIBA) por la que se adapta la gestión documental del Registro Interinsular Agrario al Sistema de información de explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria y se modifican las tablas de márgenes brutos y los criterios de cálculo de UTA (BOIB n. 172, de 21.12.23).

Para la renta real, se debe calcular en base “*información técnica, económica y contable de la explotación actual*”. Esta documentación de datos económicos o contables que permiten calcular la renta real no se aporta ni se dispone de ellas, por lo que se deberá calcular un rendimiento teórico sobre el aprovechamiento normal y probable para cultivos en las zonas expropiadas, según las características de la zona.

## Hortícola de regadío:

HORTÍCOLA REGADÍO	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
Col, tomates, habas, cebollas	13.822,11	19.720,00	9.462,12	6755,03
Coliflor, pimiento, judías, lechuga	16.937,31	15.149,60	17.523,25	12.760,00
Brócoli, melón, lentejas, acelgas	3.190,00	6.258,43	435,00	19.209,05
Zanahoria, berenjena, guisante, ajos	5.202,14	12.854,13	7.649,46	1.006,82
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	9.787,89	13.495,54	8.767,46	9.932,73

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	12.439,82	15.592,54	7.273,12	6.678,14
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	10.672,42			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	10.531,21			

HORTÍCOLA REGADÍO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
VALOR ANUAL	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Margen bruto	10.408,49	10.675,99	17.058,69	18.737,14	20.430,02	19.689,08	31.160,19
Margen neto	4.830,54	4.688,66	7.517,81	8.337,33	8.649,85	8.847,17	10.177,93
GG + CI	9.591,16	8.770,97	14.414,15	15.837,27	16.460,79	15.695,13	25.603,58
(GG + CI) / MB	92,15%	82,16%	84,50%	84,52%	80,57%	79,71%	82,17%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO				83,68%		
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO				7.578,47		

### CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	10.531,21
(GG + CI) / MB	83,68%
Media (GG + CI)	7.578,47
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	7.578,47
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,7578

## Hortícola de secano:

HORTÍCOLA DE SECANO	MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)			
Tomate, habas, trigo, barbecho pastizal	11.600,00	191,69	444,29	35,96
Melón, garbanzos, cebada, barbecho pastizal	4.140,04	144,77	184,32	35,96
Sandía, lenteja, triticale, barbecho pastizal	3.150,00	435,00	377,58	35,96
Pimiento, avena forraje, avena, barbecho	4.060,00	378,90	203,00	35,96
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	5.737,51	287,59	302,30	35,96

MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	3.067,99	1.126,27	999,64	1.169,47
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.590,84			

HORTÍCOLA DE SECANO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
VALOR ANUAL	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Margen bruto	445,01	391,41	329,24	311,14	255,38	260,38	362,54
Margen neto	190,62	155,39	72,11	-17,14	13,86	12,03	83,75
GG + CI	371,61	334,72	379,99	425,31	318,71	299,58	336,19
(GG + CI) / MB	83,50%	85,52%	115,41%	136,69%	124,80%	115,06%	92,73%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO				107,67%		
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADÍO (MAGRAMA 2016 a 2022)	PROMEDIO				72,95		

CULTIVOS DE SECANO	RENTA ANUAL
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.590,84
(GG + CI) / MB	107,67%
Media (GG + CI)	72,95
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	157,95
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0158

**RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO**

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	444,29
Cebada. Labor secano	184,32
Triticale. Labor secano	377,58
Veza-avena (forraje)	203,00
Zulla (enclova)	316,46
<b>MEDIA MARGEN BRUTO</b>	<b>893,20</b>
<b>SUBVENCIONES</b>	<b>394,91</b>
Margen neto medio potencial (€/m2)	<b>893,20</b>
<b>RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)</b>	<b>0,0893</b>

Pastos improductivos:

**PASTOS E IMPRODUCTIVOS**

MARGEN BRUTO MEDIO	Anual (€/ha)
Rotación 2	1.126,27
Rotación 3	999,64
Rotación 4	1.169,47
<b>PROMEDIO M.B.</b>	<b>1.098,46</b>
% de mejora media produc.	20%
<b>MB gracias al barbecho</b>	<b>219,69</b>

(\*). Descanso de la tierra entre cultivos. Su beneficio redunda en la producción posterior de cultivos en rotación. Se toma el valor promedio de repercusión de mejora de productividad en los cultivos de cereal de secano en un promedio de 3 años. Se toma el valor representativo de las rotaciones 2, 3 y 4 al soler asociarse a las prácticas prolongadas de barbecho.

Explotaciones forestales:

**RENTA POTENCIAL EXPLOTACIONES FORESTALES**

APROVECHAMIENTOS	Anual (€/ha)
Producción media forestal (Pino carrasco T/Ha.año)	4,50
Ingresos medios madera (30 €/T)	135,00
Coste medios madera (20 €/T)	-90,00
Margen neto medio potencial (€/ha)	<b>45,00</b>
<b>RENTA UNTARIA ANUAL (€/m2)</b>	<b>0,0045</b>

**2.2.3. Coeficientes correctores.**

El párrafo 1º, apartado b, del artículo 12 y el anexo I del Reglamento de valoraciones de la LS, aprobado por el RD 1492/2011, fueron anulados por el TC en la sentencia 689, de 8 de junio de 2020, por lo que no son de aplicación los coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales. No obstante, existen en las Illes Balears los coeficientes oficiales que se determinaron mediante la resolución del presidente de FOGAIBA de 13 de diciembre de 2023 (BOIB n. 172, de 21.12.23) por lo que adoptan los siguientes coeficientes:

TIPO DE CULTIVO	CORRECTOR
Tierras de labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras de labor de regadío	0,78
Hortalizas al aire libre	0,78
Cultivos protegidos de regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Víñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales de secano	0,39
Prados naturales de regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Cálculo del corrector de localización:

**ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD**

### ACCESIBILIDAD POBLACIÓN

Según fórmula:

$$u1=1+(P1+P2/3) \times 1/1.000.000$$

P1: nº habitantes núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.

P2: nº habitantes núcleos situados a más de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

Población (habitantes)

	18.592,00
Menos de 4 km	> 4 km < 40 km
18.592,00	408.691,20

Accesibilidad población

**1,1548**

### A CENTROS DE ACTIVIDAD

Proximidad a: centros comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.

Según fórmula:

$$u2=1,6-0,01 \times d$$

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Distancia a centro actividad (< 60 Km)

**33,19**

Accesibilidad a centros de actividad

**1,2681**

### EN ENTORNOS SINGULARES

Proximidad a terrenos de valor cultura, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico y red natura 2000.

Según fórmula:

$$u3=1,1+0,1 \times (p+t)$$

p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

Valoración calidad ambiental o paisajística

**1,50**

Valoración régimen de usos y actividades (\*)

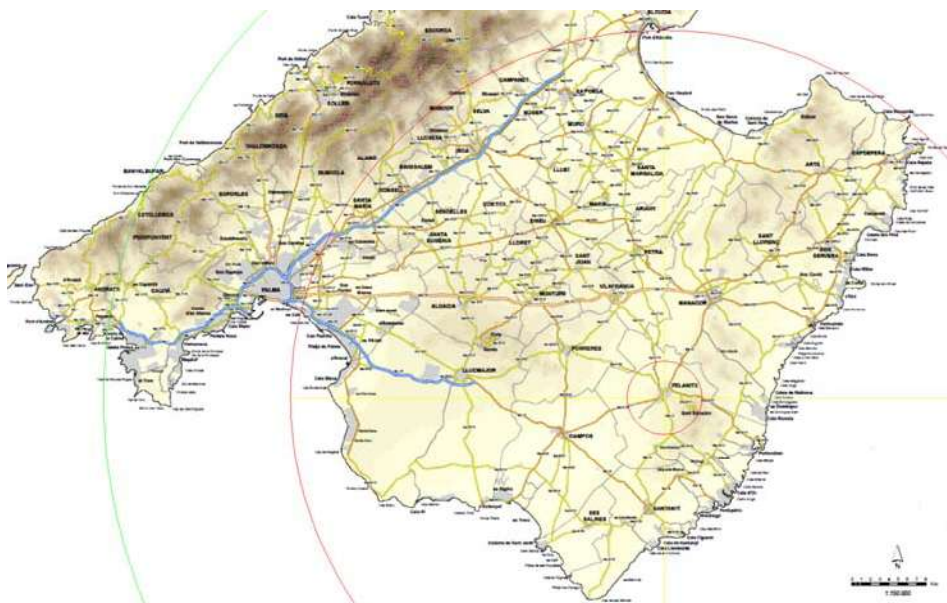
**7,00**

Coficiente por situación en entorno singular

**1,9500**

(\*). Si los terrenos permiten un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementen su valor.

### ACCESIBILIDAD POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD





#### ACCESIBILIDAD A POBLACIÓN

MENOS DE 4 Km

MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
100% Felanitx	18.592,00	18.592,00	18,59

ENTRE 4 Y 40 Km

MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
50% Alaró	6.037,00	3.018,50	3,02
10% Alcúdia	21.683,00	2.168,30	2,17
100% Algaida	6.311,00	6.311,00	6,31
0% Andratx	12.062,00	0,00	0,00
100% Ariany	1.018,00	1.018,00	1,02
100% Artà	8.387,00	8.387,00	8,39
0% Banyalbufar	577,00	0,00	0,00
100% Binissalem	9.281,00	9.281,00	9,28
100% Búger	1.199,00	1.199,00	1,20
0% Bunyola	7.490,00	0,00	0,00
0% Calvià	53.491,00	0,00	0,00
100% Campanet	2.824,00	2.824,00	2,82
100% Campos	12.163,00	12.163,00	12,16
100% Capdepera	12.860,00	12.860,00	12,86
100% Consell	4.399,00	4.399,00	4,40
100% Costitx	1.516,00	1.516,00	1,52
0% Deià	717,00	0,00	0,00
0% Escorca	203,00	0,00	0,00
0% Esporles	5.252,00	0,00	0,00
0% Estellencs	374,00	0,00	0,00
0% Felanitx	18.850,00	0,00	0,00
0% Fornalutx	715,00	0,00	0,00
100% Inca	35.654,00	35.654,00	35,65
100% Lloret	1.619,00	1.619,00	1,62
100% Lloseta	6.456,00	6.456,00	6,46
100% Llubi	2.505,00	2.505,00	2,51
100% Llucmajor	39.912,00	39.912,00	39,91

Datos de población: 2024

MUNICIPIOS	POBLACIÓN	CORRECCIÓN	POBLACIÓN
100% Manacor	47.777,00	47.777,00	47,78
100% Mancor de la V:	1.702,00	1.702,00	1,70
100% Maria de la Sal	40.079,00	40.079,00	40,08
100% Marratxi	2.397,00	2.397,00	2,40
100% Montuiri	3.216,00	3.216,00	3,22
100% Muro	8.115,00	8.115,00	8,12
20% Palma	431.521,00	86.304,20	86,30
100% Petra	3.184,00	3.184,00	3,18
100% Sa Pobla	17.594,00	17.594,00	17,59
0% Pollença	2.035,00	0,00	0,00
100% Porreres	5.888,00	5.888,00	5,89
0% Puigpunyent	14.630,00	0,00	0,00
100% Ses Salines	12.887,00	12.887,00	12,89
100% Sant Joan	2.228,00	2.228,00	2,23
100% Sant Llorenç	9.331,00	9.331,00	9,33
100% Santa Eugènia	1.899,00	1.899,00	1,90
100% Santa Margalid:	13.757,00	13.757,00	13,76
100% Santa Maria	7.623,00	7.623,00	7,62
100% Santanyí	4.294,00	4.294,00	4,29
100% Selva	3.900,00	3.900,00	3,90
100% Sencelles	5.129,00	5.129,00	5,13
100% Sineu	4.469,00	4.469,00	4,47
0% Sóller	13.744,00	0,00	0,00
100% Son Servera	12.261,00	12.261,00	12,26
0% Valldemossa	2.016,00	0,00	0,00
100% Vilafranca	3.816,00	3.816,00	3,82
<b>TOTAL</b>	<b>949.047,00</b>	<b>449.141,00</b>	<b>449,14</b>

Datos de población: 2024

#### DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

MENOS DE 60 km

POLÍGONOS	DISTANCIA	CORRECCIÓN	DIST. MEDIA
100% Alcúdia	3.776,00	3.776,00	3,78
100% Artà	25.290,00	25.290,00	25,29
100% Binissalem	27.797,00	27.797,00	27,80
100% Bunyola	37.685,00	37.685,00	37,69
100% Campos	45.115,00	45.115,00	45,12
100% Capdepera	30.796,00	30.796,00	30,80
100% Consell	52.216,00	52.216,00	52,22
100% Inca	27.134,00	27.134,00	27,13
100% Lloseta	27.222,00	27.222,00	27,22
100% Llucmajor	48.900,00	48.900,00	48,90
100% Manacor	29.924,00	29.924,00	29,92
100% Marratxi	52.200,00	52.200,00	52,20
0% Palma	59.200,00	0,00	0,00
0% Pollença	8.386,00	0,00	0,00
100% Felanitx	34.184,00	34.184,00	34,18
100% Santa Margalid:	16.093,00	16.093,00	16,09
100% Santa Maria	39.448,00	39.448,00	39,45
0% Sóller	35.038,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>600.404,00</b>	<b>497.780,00</b>	<b>33,19</b>

#### CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

##### CORRECTOR DE LOCALIZACIÓN

Accesibilidad a población	1,1621
A centros de actividad	1,2681
En entornos singulares	1,9500
Coeficiente corrector	2,8738
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>2,9</b>

#### 2.2.4. Cálculo del tipo de actualización (i).

$$TLRr = ((1+TLRn) / (1+IRA)) - 1$$

TLRr: tasa libre de riesgo real.

TLRn: tasa libre de riesgo nominal.

IRA: incremento del rendimiento agrario neto.

#### 2.2.5. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal.

La tasa libre de riesgo nominal (TLRn), de acuerdo con la disposición adicional séptima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, será:

*“Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.”*

TLRn (según datos del Banco de España:

Obligaciones del Estado (*)	
2.021	1,24%
2.022	2,79%
2.023	4,02%
PROMEDIO	<b>2,68%</b>

(\*). Obligaciones a 30 años.

#### 2.2.6. Cálculo del valor del suelo rústico.

$r2 = r1.Cc$	r1	Cc	r
r1/prado = r1.Cc	2,74%	0,39	1,069%
r2/secano = r2.Cc	2,74%	0,49	1,343%
r3/huerto = r3.Cc	2,74%	0,78	2,137%

Para cada zona se ha calculado el valor unitario, incrementado con el coeficiente de localización, de acuerdo con los siguientes valores:

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual (€/m2)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Coeficiente de localización	Valor unitario (€/m2)
Huerto regadío	0,7578	2,09%	36,21	2,9	104,06
Huerto seco	0,0893	1,31%	6,79	2,9	19,52
Cereal seco	0,0893	1,31%	6,79	2,9	19,52
Pastos improductivos	0,0247	1,31%	1,88	2,9	5,41
Explotaciones forestales	0,0045	1,56%	0,29	2,9	0,83

#### 2.2.7. Actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación:

No existen.

No obstante, existen actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado en situación de suelo rural, que afecta a las siguientes fincas:

IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS		Nº de finca Registral	Superficie de las fincas			Superficie expropiable
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL		Registral	Catastral	Real	
1	3088808ED1638N0001RT	29.354	159,00	138,00	138,00	138,00
2	3088809ED1638N0001DT	37.971	159,00	143,00	142,00	142,00
3	Sin catastrar y parte de 3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.646	142,00	2.189,00	207,00	173,00
4	Sin catastrar y parte de 3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.649	497,00	2.189,00	205,00	205,00
5	3088812ED1638N0001DT	41.671	65,80	246,00	65,00	53,00
6	3087618ED1638N0001IT	20.645	142,00	154,00	139,00	37,00
7	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.268	195,00	2.189,00	111,00	99,00
8	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.277	966,00	2.189,00	999,00	499,00
9	3087613ED1638N0000IR	3.603	665,00	1.192,00	953,00	142,00
TOTAL			2.990,80	10.629,00	2.959,00	1.488,00

## 2.2.8. Valoración de las actuaciones en suelo urbano en situación de suelo rural:

En base a los cálculos anteriores se realiza la siguiente valoración del suelo a expropiar a favor de la administración pública:

TIPO DE SUELO RÚSTICO		Nº de finca Registral	Superficie catastral	Superficie expropiable	Hortícola regadío	Hortícola secano	Pastos improductivo	Pinar maderero	Suelo transform.	Suma de las superficies	Valoración del suelo
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL										
1	3088808ED1638N0001RT	29.354	138,00	138,00	0,00	138,00	0,00	0,00	0,00	138,00	2.694,06 €
2	3088809ED1638N0001DT	37.971	143,00	142,00	0,00	101,00	0,00	0,00	42,00	143,00	1.992,61 €
3	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.646	2.189,00	173,00	0,00	2.189,00	0,00	0,00	0,00	2.189,00	3.377,34 €
4	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.649	2.189,00	205,00	0,00	2.189,00	0,00	0,00	0,00	2.189,00	4.002,05 €
5	3088812ED1638N0001DT	41.671	246,00	53,00	0,00	100,00	0,00	0,00	146,00	246,00	(*)
6	3087618ED1638N0001IT	20.645	154,00	37,00	0,00	123,00	0,00	0,00	31,00	154,00	583,11 €
7	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.268	2.189,00	99,00	0,00	2.189,00	0,00	0,00	0,00	2.189,00	1.932,70 €
8	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.277	2.189,00	499,00	0,00	2.189,00	0,00	0,00	0,00	2.189,00	9.741,58 €
9	3087613ED1638N0000IR	3.603	1.192,00	142,00	0,00	884,00	0,00	0,00	308,00	1.192,00	2.086,35 €
TOTAL			10.629,00	1.497,00	0,00	10.102,00	0,00	0,00	527,00	10.629,00	26.409,79 €

(\*). Parcela que no es objeto de expropiación por ser de titularidad municipal.

## 2.2.9. Valoración de las construcciones e instalaciones existentes:

La determinación del valor de las edificaciones e instalaciones existentes, según se ha señalado, se determina de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, es decir por su valor de reposición en función de su superficie y uso, corregido según su estado de conservación y antigüedad.

En este caso no se consideran.

## 2.2.10. Valoración de las plantaciones:

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, estas se deben valorar según lo dispuesto en el Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre sobre seguros agrarios combinados y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo.

En este caso, no se consideran.

## 03. ESTIMACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Se establece en este apartado la estimación del coste económico del desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística previstas, así como la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución. Además, en el caso que estos costes correspondan a la administración, también las previsiones de financiación pública, así como el establecimiento de los plazos que se ha previsto para su desarrollo.

En este caso, las actuaciones de transformación son las correspondientes a la apertura de un vial público.

A los efectos del cálculo del coste de ejecución de las actuaciones se adopta el coste unitario de construcción a partir del baremo de precios de la construcción facilitado por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears* (COAIB), corregido con el módulo según tipología y uso previsto en este baremo que, en este caso, es del: 25%, resultando:

<b>VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE</b>	<b>Módulo COAIB</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Gastos</b>
<b>CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN (*)</b>	<b>€/m2 (**)</b>	<b>%</b>	<b>€/m2</b>
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	677,28 €	25,00%	169,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	677,28 €	0,00%	0,00 €
COEFICIENTE SEGUN CALIDAD		0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			169,32 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,69 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	32,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			203,18 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,00%	13,55 €
Dirección técnica de la obra	0,3	2,40%	4,06 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,3	3,12%	5,28 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,1	0,80%	1,35 €
Proyecto y dirección actividad	0	0,00%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico	0,05	0,40%	0,68 €
OCT y control calidad	0,1	0,80%	1,35 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría	1	1,05%	2,13 €
Registro de la Propiedad	1	1,05%	2,13 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	3,00%	0,00 €
Licencia actividad	0	0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	1	0,50%	0,85 €
Ocupación vía pública	0	0,10%	0,00 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor	0	1,00%	0,00 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avaes, descuentos, etc.	0	1,00%	0,00 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>234,58 €</b>

(\*). Promotor: la administración pública.

(\*\*). Costes calculados a fecha: abril 2025.

En cuanto a la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución, señalar que el total de esta inversión corresponderá al ayuntamiento de Felanitx de acuerdo con los presupuestos que se aprueben o, en su caso, con las que resulten de los planes de obras y servicios, siendo el plazo previsto de ejecución, desde la aprobación del instrumento de planeamiento que lo permita, el siguiente: 1r cuatrienio.

#### 04. CONCLUSIONES

Se trata del estudio económico para la delimitación de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, con el suelo en situación física de rural, a obtener por expropiación, dadas las siguientes características que imposibilitan una gestión privada:

1. Existencia de una pluralidad de propietarios ya que afecta a 9 titulares de fincas, según se ha descrito anteriormente, y a la falta de rentabilidad de la actuación de transformación urbanística en relación con los costes de gestión y urbanización a soportar por los propietarios titulares de las fincas afectadas.

2. Se requieren obras de urbanización (apertura de la prolongación de un vial urbano) y dotación de servicios sobre suelo físicamente en situación de suelo rural:



3. El desarrollo mediante gestión urbanística por compensación o cooperación no es viable económicamente según se detalla en el apartado de “Análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento”.

4. Se cumple con las determinaciones de la disposición transitoria onceava de la LUIB que establece que el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación, de acuerdo con el art. 73 de esta ley, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hacen necesario.

5. Se dan las circunstancias de conveniencia, oportunidad e interés público en la delimitación de la unidad de actuación y en su desarrollo y ejecución.

6. Este estudio económico valora la expropiación del suelo afectado por la unidad de actuación y la ejecución del vial previsto en la modificación de planeamiento, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2013 (BOIB n. 1740, de 10.12.13).

7. Resumen de la valoración:

El resumen de la valoración del suelo más las construcciones e instalaciones existentes que, como consecuencia de la actuación, devienen en inútiles para el titular, considerando el incremento del 5% de premio de afección, según determina el artículo 47 de la LEF, es el siguiente:

DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PGO DE FELANITX

RESUMEN DE LA VALORACIÓN		Nº de finca Registral	Superficie de las fincas			Superficie expropiable	Valoración del suelo	Premio de afección	Valor final expropiación
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL		Registral	Catastral	Real				
1	3088808ED1638N0001RT	29.354	159,00	138,00	138,00	138,00	2.694,06 €	134,70 €	2.828,77 €
2	3088809ED1638N0001DT	37.971	159,00	143,00	142,00	142,00	1.992,61 €	99,63 €	2.092,24 €
3	Sin catastrar y parte de 3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.646	142,00	2.189,00	207,00	173,00	3.377,34 €	168,87 €	3.546,21 €
4	Sin catastrar y parte de 3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	20.649	497,00	2.189,00	205,00	205,00	4.002,05 €	200,10 €	4.202,15 €
5	3088812ED1638N0001DT	41.671	65,80	246,00	65,00	53,00	(*)	(*)	(*)
6	3087618ED1638N0001IT	20.645	142,00	154,00	139,00	37,00	583,11 €	29,16 €	612,26 €
7	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.268	195,00	2.189,00	111,00	99,00	1.932,70 €	96,63 €	2.029,33 €
8	3087614ED1638N0000JR 3087614ED1638N0001KT	15.277	966,00	2.189,00	999,00	499,00	9.741,58 €	487,08 €	10.228,66 €
9	3087613ED1638N0000IR	3.603	665,00	1.192,00	953,00	142,00	2.086,35 €	104,32 €	2.190,66 €
TOTAL			2.990,80	10.629,00	2.959,00	1.488,00	26.409,79 €	1.320,49 €	27.730,28 €

(\*). Parcela que no es objeto de expropiación por ya ser de titularidad municipal.

Se advierte que sobre la finca registral 37971 (catastral 3088809ED1638N0001DT) está constituido con fecha 14.11.2008 un derecho de usufructo privativo de una mitad indivisa a favor de Catalina Marqués Mesquida y, en la misma fecha, un derecho de nuda propiedad de dicho 50% a favor de Antonio Gomila Marqués. Dicho usufructo se debe descontar de la cantidad señalada a percibir por el propietario que debe ser abonada al usufructuario. El cálculo del valor del mismo será, en este caso, un porcentaje del valor señalado de la propiedad de la finca equivalente a 89 menos la edad en años del usufructuario con un tope mínimo del 10% del valor de la parcela objeto de expropiación.

Felanitx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

**RAMIS  
RAMOS  
ANTONIO -  
41403815C**

Digitally signed by RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-4140381  
5C, givenName=ANTONIO,  
sn=RAMIS RAMOS, cn=RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
Date: 2025.04.22 10:58:34  
+02'00'

**MAYOL  
COMAS  
JOSE  
MARIA -  
41397632R**

Digitally signed by MAYOL  
COMAS JOSE MARIA -  
41397632R  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-41397  
632R, givenName=JOSE  
MARIA, sn=MAYOL COMAS,  
cn=MAYOL COMAS JOSE  
MARIA - 41397632R  
Date: 2025.04.22 11:10:44  
+02'00'

## 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 el paso de un ámbito de suelo en situación 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 ya 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.

En el sistema de reparcelación por compensación son los propietarios que impulsan y 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. En el sistema de reparcelación por cooperación, si bien es la administración que impulsa la gestión, también son los propietarios que financian la totalidad de los gastos y reciben el aprovechamiento urbanístico que les corresponda. En ambos casos la administración no participa en la inversión para la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en el sistema de expropiación es la administración actuante que impulsa y financia la ejecución de la urbanización e integra en el patrimonio público el suelo así obtenido.

En este caso, el sistema de gestión asignado por el planeamiento es el de: expropiación.

- b. La ejecución de espacios libres o infraestructuras públicas 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:

POBLACIÓN (2023)	18.592
POBLACIÓN (2011)	18.482
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	10.839
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	3.854
VIVIENDAS VACÍAS	1.970
POBLACIÓN FLOTANTE	6.572

No se considera la diferencia de años entre los datos de vivienda secundaria de la INE (2011) y de población de derecho (2021) para el cálculo de la población flotante.

Equivalencia entre plazas turísticas y habitantes a los efectos del cálculo del incremento de cargas: 0,4 plazas turísticas = 1 habitante.

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 m<sup>2</sup>/techo de uso productivo (industrial o terciario) equivalen a 1 habitante equivalente.

Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2007

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

- 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, prevé 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 47 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:



*“1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.*

*2. El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El 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, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará 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 comporte.*

*3. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

*4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.”*

## **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 reequilibrar 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 las unidades de actuación en suelo urbano, esta ha sido la siguiente: **24 habitantes**.

En cuanto a las superficies y edificabilidades de los usos productivos generados en suelo urbano y dentro de la unidad de actuación prevista, no se han considerado.

En este caso, al no existir nuevos usos productivos, no se crean nuevos puestos de trabajo teóricos para el incremento de habitantes generados por la unidad de actuación en suelo urbano que habrán de ser absorbidos por los usos productivos existentes y previstos en el PGO para la totalidad del suelo urbano.

## **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 Illes Balears.
- 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, 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 transformación urbanística derivadas del planeamiento, de acuerdo con el artículo 23 de la LUIB, 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.

c) Situación del suelo urbano que no dispone de los servicios urbanísticos básicos (disposición transitoria décimo primera de la LUIB):

*“1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.*

*2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:*

*a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.*

*b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.*

*En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.*

*c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.*

*3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.*

*4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.*

*5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.”*

2.2.2. Actuaciones de transformación urbanística. Delimitación de una unidad de actuación.

Las actuaciones de transformación urbanística 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.

En este caso, no existe una nueva actuación de transformación urbanística, sino que, como consecuencia de la modificación del planeamiento, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2013, se delimita una unidad de actuación por expropiación según la siguiente ficha de actuación:

a. En suelo urbano.

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN PGO DE FELANITX	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	346,00	23,25%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	346,00	23,25%		0,00				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	76,75%	1,00	1.142,00	1/150	8	24	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.142,00	76,75%		1.142,00				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>1.488,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>1.142,00</b>		<b>8</b>	<b>24</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>1.488,00</b>	<b>0,00%</b>						

OBSERVACIONES:

Extensiva 300

b) En suelo urbanizable.

No existe nuevo suelo urbanizable o alteración del existente.

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 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.

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

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

En este caso, los gastos derivados de la ejecución de la unidad de actuación y que deberá asumir la administración municipal serán los siguientes:

- Infraestructuras: abastecimiento de agua potable, red de hidrantes, evacuación de aguas residuales y pluviales y alumbrado público.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria (una vez edificadas las parcelas resultantes).
- En su caso, transporte público.

Sin embargo, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basura, etc.).

Una vez descritas las actuaciones de 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 por 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 el del último ejercicio liquidado, se considera oportuno obtener previamente, cuando resulte posible, una serie de datos comprendidos 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: corrientes, 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 establecida 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, instalaciones 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 según situación económica) repartidos en los años previstos de ejecución del planeamiento teniendo en cuenta la programación de los mismos según 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 se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos.

En este caso, se han tenido en cuenta las inversiones públicas en la construcción del viario previsto en el planeamiento según el siguiente cálculo de costes:

VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN (*)	Módulo COAIB €/m2 (**)	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	677,28 €	25,00%	169,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	677,28 €	0,00%	0,00 €
COEFICIENTE SEGÚN CALIDAD		0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			169,32 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,69 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	32,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			203,18 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,00%	13,55 €
Dirección técnica de la obra	0,3	2,40%	4,06 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,3	3,12%	5,28 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,1	0,80%	1,35 €
Proyecto y dirección actividad	0	0,00%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico	0,05	0,40%	0,68 €
OCT y control calidad	0,1	0,80%	1,35 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría	1	1,05%	2,13 €
Registro de la Propiedad	1	1,05%	2,13 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	3,00%	0,00 €
Licencia actividad	0	0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	1	0,50%	0,85 €
Ocupación vía pública	0	0,10%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor	0	1,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.	0	1,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			234,58 €

(\*). Promotor: la administración pública.

(\*\*). Costes calculados a fecha: abril 2025.

El coste de construcción se ha adoptado a partir del baremo de precios de la construcción facilitado por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears* (COAIB), corregido con el módulo según tipología y uso previsto en este baremo. En este caso: 25% (coeficiente del citado baremo orientativo del COAIB).

2. Identificación de los equipamientos, inversiones previstas, programación y administración afectada:

No se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local.
- A familias e instituciones con y 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 empresas.
- Transporte público.
- Infraestructuras.
- Investigación, desarrollo e innovación.
- Otras actuaciones de carácter económico.

d) Actuaciones de carácter económico.

- Agricultura, ganadería y pesca.
- Industria y energía.
- Comercio, turismo y pequeñas y 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.

Estos 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.

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

b) Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetización. En este caso, al tratarse de una expropiación no existe aprovechamiento medio ponderado.
- 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. En este caso, sólo en caso de gestión y edificación privada.
- 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. En este caso no existen.
- 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. En este caso, de ser edificado el suelo por iniciativa pública no existen.
- 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:

## DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PGO DE FELANITX

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 han resultado los siguientes coeficientes para el cálculo de los presupuestos estimados según cada situación económica:

Escenario recesivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
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	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
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	2.024	2.025	2.026	2.027
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 la unidad de actuación:

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN PGO DE FELANITX	Superficie m <sup>2</sup>	Porcentaje %	Aprovech. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. m <sup>2</sup> /t	Índice I <sub>r</sub> o I <sub>t</sub>	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	346,00	23,25%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	346,00	23,25%		0,00				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	76,75%	1,00	1.142,00	1/150	8	24	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.142,00	76,75%		1.142,00				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>1.488,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>1.142,00</b>		<b>8</b>	<b>24</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>1.488,00</b>	<b>0,00%</b>						

OBSERVACIONES:

Extensiva 300

b. Suelo incluido en sectores urbanizables:

Como se ha señalado no existe alteración del suelo urbanizable ya existente ni implantación de nuevos sectores.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimados en el anexo I en tres escenarios: recesivo, normalizado y expansivo podemos concluir que la nueva unidad de actuación que se

delimita, así como su obtención por el sistema de expropiación a favor de la administración pública, su ejecución y su mantenimiento deben ser soportados en los presupuestos municipales.

Felanitx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

**RAMIS  
RAMOS  
ANTONIO -  
41403815C**

Digitally signed by RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-4140381  
5C, givenName=ANTONIO,  
sn=RAMIS RAMOS, cn=RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
Date: 2025.04.22 10:58:54  
+02'00'

**MAYOL  
COMAS  
JOSE MARIA  
- 41397632R**

Digitally signed by MAYOL  
COMAS JOSE MARIA -  
41397632R  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-413976  
32R, givenName=JOSE  
MARIA, sn=MAYOL COMAS,  
cn=MAYOL COMAS JOSE  
MARIA - 41397632R  
Date: 2025.04.22 11:10:20  
+02'00'

## **ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN DERIVADA 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.

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 LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

#### **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, en este caso de la unidad de actuación. Esta delimitación de una unidad de actuación es consecuencia de la modificación del planeamiento, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2013 (BOIB n. 170, de 10.12.13), que delimitó una actuación aislada para implantar un vial público de prolongación de la calle Cavallets.

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 se ejecute la urbanización y 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, siendo la fecha de redacción del proyecto de delimitación de la unidad de actuación del PGO, se adopta: septiembre de 2024.

No obstante, los costes de urbanización se han actualizado a la fecha de redacción de este documento.

## 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, entendiendo 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 tasaré 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 tasaré 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 establece lo siguiente:

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

*Siendo:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Siendo:*

*VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

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

*TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = prima de riesgo en tanto por uno.*

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

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

Las primas de riesgo 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	Porcentajes
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 edad	12
Otros	12

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

b) En suelo urbanizable:

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

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

Al suelo urbanizable no ordenado (SUB) y al suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO) también les serán aplicable el método de cálculo residual dinámico.

En este caso no existe ningún sector de suelo urbanizable.



c) En el caso del suelo urbano que no dispone de los servicios urbanísticos básicos, según la disposición transitoria onceava de la LUIB, el régimen urbanístico será el siguiente:

*“1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.*

*2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:*

*a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.*

*b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.*

*En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.*

*c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.*

*3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.*

*4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.*

*5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.”*

## 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:

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

$V_{So}$  = 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.

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 es de: 1,84%

## 2.6. Conclusiones.

De acuerdo con el estudio de mercado que se adjunta se han considerado que todas las actuaciones se producen en la misma zona, denominada: zona 1

### Cálculo del coeficiente K:

El coeficiente K adoptado para todos los otros usos en todas las zonas ha sido: 1,2

### Vivienda sometida a algún régimen de protección oficial:

El valor de venta de la vivienda de protección oficial en el régimen general, de acuerdo con la ORDEN VIV/946/2008, dado que el municipio se encuentra en zona geográfica de protección oficial B, se fija en:

RESIDENCIAL HPO EN ZONA B (*)	
Artículo 2.d del RD 3148/1978	€/m2
Valor de venta m2/útil	1.576,64
Valor en venta	1.340,14
Porcentaje de repercusión	15,00%
<b>VRS máximo</b>	<b>201,02</b>

(\*). Vivienda protegida de régimen general.

### Equipamiento privado:

En cuanto al valor del equipamiento privado, éste se debe obtener mediante la aplicación del coeficiente corrector 0,75 al valor del uso prioritario en la misma zona, dado que no es posible encontrar muestras de mercado de productos similares.

### Espacios libres privados:

Para el cálculo del valor de los espacios libres privados se adopta un coeficiente corrector de 0,25 respecto del uso prioritario en la misma zona.

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.

### Procedencia del producto inmobiliario:

Sobre el precio del anuncio se ha deducido un 5% en el caso de provenir el producto inmobiliario en venta de una agencia inmobiliaria para repercutir los honorarios por la gestión de venta.

### Aparcamiento incluido en el precio de venta:

Si la muestra dispone de aparcamiento se deduce del precio de venta. Este precio se ha obtenido a partir de la media de los precios de las muestras de mercado de plazas de aparcamiento en la misma zona.

### Justificación del resto de coeficientes correctores:

### Localización:

Según lo expuesto anteriormente.

Uso:

Muestra con muchos más usos: 0,80  
 Muestra con más usos admitidos: 0,90  
 Muestra con los mismos usos admitidos: 1  
 Muestra con menos usos admitidos: 1,10  
 Muestra con muchos menos usos admitidos: 1,20

Configuración:

Muestra con mucha mejor configuración: 0,80  
 Muestra con mejor configuración: 0,90  
 Muestra con la misma configuración: 1  
 Muestra con peor configuración: 1,10  
 Muestra con mucha peor configuración: 1,20

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

Tipología:

Muestra con mucha mejor tipología: 0,80  
 Muestra con mejor tipología: 0,90  
 Muestra con la misma tipología: 1  
 Muestra con peor tipología: 1,10  
 Muestra con mucha peor tipología: 1,20

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

Superficie:

1. En suelo residencial por zonas a partir del producto inmobiliario acabado, siendo éste el siguiente:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE					
PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	78,30	0,80	<	0,00	0,80
78,30	92,12	0,85	0,00	0,00	0,85
92,12	108,38	0,90	0,00	0,00	0,90
108,38	127,50	0,95	0,00	0,00	0,95
127,50	172,50	1,00	0,00	0,00	1,00
172,50	198,38	1,05	0,00	0,00	1,05
198,38	228,13	1,10	0,00	0,00	1,10
228,13	262,35	1,15	0,00	0,00	1,15
>	262,35	1,20	>	0,00	1,20

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

2. En suelo no residencial.

Uso industrial:

No es necesario su cálculo.

Uso comercial:

No es necesario su cálculo.

Uso equipamiento privado:

Se trata de una parcela única.

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

Estado de conservación:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficiente: 1,5

Muy deficiente: 2

Selección de las muestras:

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.

Coeficientes y cálculo de los costes de construcción:

En cuanto al cálculo de costes, se ha utilizado el baremo orientativo establecido por el COAIB 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.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial el precio de ejecución material a adoptar es: 0,8

Coeficiente moderador (M):

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

Costes de construcción:

Los costes de construcción se han calculado tomando como base el baremo de cálculo del presupuesto de ejecución material del COAIB.

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 del COAIB 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.

En la unidad de actuación los costes de urbanización se han adaptado a la situación real de la urbanización.

Resumen del valor de repercusión del suelo (VRS) por zonas y usos:

No procede.

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

a) Unidad de actuación en suelo urbano:

No es viable económicamente (ver anexo III).

b) Sectores urbanizables:

No procede al no haberse modificado o clasificado ningún sector urbanizable.

En conclusión, de acuerdo con el análisis económico de la actuación de gestión urbanística que el planeamiento ha fijado en suelo urbano, se concluye que ésta no es viable económicamente por el sistema de gestión privada ya que el margen de beneficio del promotor es negativo (-1,45 €/m<sup>2</sup>) en relación con la inversión necesaria, lo que no supone un incentivo para acometer este desarrollo.

No obstante, su desarrollo resulta viable económicamente en el caso de gestión pública por expropiación ya que, si bien los beneficios son muy escasos (22,98 €/m<sup>2</sup>), aunque positivos en relación a los de gestión privada al ser, una vez expropiados, tramitados como de titularidad única y carecer de la obligación del 15% de aprovechamiento medio ponderado de cesión. En todo caso, el incentivo económico para el desarrollo de la unidad de actuación no es la finalidad de su gestión, sino que existe un interés público en la apertura del vial y en la obtención de parcelas que se integren en el patrimonio público del suelo, con preferencia a la construcción de viviendas de protección oficial de iniciativa pública u otras en otros tipos también de protección pública.

Felanitx, firmado en la fecha de la firma electrónica.

**RAMIS  
RAMOS  
ANTONIO -  
41403815C**

Digitally signed by RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-4140381  
5C, givenName=ANTONIO,  
sn=RAMIS RAMOS, cn=RAMIS  
RAMOS ANTONIO - 41403815C  
Date: 2025.04.22 10:59:13  
+02'00'

**MAYOL  
COMAS  
JOSE MARIA  
- 41397632R**

Digitally signed by MAYOL  
COMAS JOSE MARIA -  
41397632R  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-4139763  
2R, givenName=JOSE MARIA,  
sn=MAYOL COMAS,  
cn=MAYOL COMAS JOSE  
MARIA - 41397632R  
Date: 2025.04.22 11:10:00  
+02'00'

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL	2.023
POBLACIÓN (2023)	18.592
POBLACIÓN (2011)	18.482
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	10.839
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	3.854
VIVIENDAS VACIAS (2011)	1.970
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	6.572

	GASTOS	%	€/habitante
TOTAL GASTOS	24.355.717,00 €	100,00%	967,89 €

	GASTOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	8.451.672,64 €	34,70%	335,87 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	12.604.669,90 €	51,75%	500,91 €
CAP.3.- Gastos Financieros	13.058,68 €	0,05%	0,52 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	1.200.977,09 €	4,93%	47,73 €
Total operaciones corrientes	22.270.378,31 €	91,44%	885,02 €

	GASTOS	%	€/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	2.061.534,54 €	8,46%	81,93 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	22.204,15 €	0,09%	0,88 €
CAP.8.- Activos Financieros	1.600,00 €	0,01%	0,06 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	2.085.338,69 €	8,56%	82,87 €

	INGRESOS	%	€/habitante
TOTAL INGRESOS	25.022.968,21 €	100,00%	1.305,11 €

	INGRESOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	8.459.572,28 €	33,81%	336,18 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	679.275,73 €	2,71%	26,99 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.828.559,53 €	23,29%	231,63 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.151.895,91 €	24,58%	244,48 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	999.515,68 €	3,99%	39,72 €
Total operaciones corrientes	22.118.819,13 €	88,39%	1.189,70 €

	INGRESOS	%	€/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	2.903.989,08 €	11,61%	115,40 €
CAP.8.- Activos Financieros	160,00 €	0,00%	0,01 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	2.904.149,08 €	11,61%	115,41 €

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.

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS						
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D		2.304.878,65 €	305.646,86 €	91,60 €/hab	12,15 €/hab
15 Vivienda y urbanismo	I		857.373,69 €	668.272,30 €	34,07 €/hab	26,56 €/hab
16 Bienestar comunitario	D		225.540,74 €	5.093.012,93 €	8,96 €/hab	202,40 €/hab
17 Medio ambiente	I		37.338,99 €	349.533,83 €	1,48 €/hab	13,89 €/hab
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL						
21 Pensiones.	D/I uso por hab.		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.			163.020,96 €	0,00 €	6,48 €/hab	0,00 €/hab
23 Servicios Sociales y promoción social	D		970.692,59 €	215.509,09 €	38,58 €/hab	8,56 €/hab
24 Fomento del Empleo	D		662.732,68 €	22.329,98 €	26,34 €/hab	0,89 €/hab
31 Sanidad	D		0,00 €	70.491,52 €	0,00 €/hab	2,80 €/hab
32 Educación.	D		31.730,45 €	430.898,61 €	1,26 €/hab	17,12 €/hab
33 Cultura.	D		320.773,62 €	1.251.964,89 €	12,75 €/hab	49,75 €/hab
34 Deporte.	D		71.394,16 €	1.528.843,45 €	2,84 €/hab	60,76 €/hab
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.						
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
42 Industria y energía	I		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I		133.800,83 €	199.963,42 €	5,32 €/hab	7,95 €/hab
44 Transporte público	I		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
45 Infraestructuras	I		37.834,22 €	618.961,15 €	1,50 €/hab	24,60 €/hab
46 Investigación, desarrollo e innovación	I		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
49 Otras actuaciones de carácter económico	I		0,00 €	1.735,18 €	0,00 €/hab	0,07 €/hab
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL						
91 Órganos de gobierno	D/I uso por hab.		336.851,74 €	120.519,11 €	13,39 €/hab	4,79 €/hab
92 Servicios de carácter general	I		1.900.559,04 €	1.216.053,02 €	75,53 €/hab	48,33 €/hab
93 Administración financiera y tributaria	I		397.150,28 €	417.310,39 €	15,78 €/hab	16,58 €/hab
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I		0,00 €	0,00 €	0,00 €/hab	0,00 €/hab
<b>TOTAL</b>			<b>8.451.672,64 €</b>	<b>12.511.045,73 €</b>		

SITUACIÓN ECONÓMICA		2.023
TOTAL INGRESOS		25.022.988,21 €
TOTAL GASTOS		24.355.717,00 €
DIFERENCIAS		667.251,21 €
<b>AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))</b>		<b>-151.559,18 €</b>

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA		2.023
SUMA 1 A 7 INGRESOS		25.022.808,21 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS		24.354.117,00 €
DIFERENCIA		668.691,21 €
AJUSTES		-2.594.299,46 €
<b>ESTABILIDAD</b>		<b>-1.925.608,25 €</b>

AHORRO		2.023
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO		22.118.819,13 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO		22.257.319,63 €
DIFERENCIA		-138.500,50 €
AJUSTES		0,00 €
<b>AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)</b>		<b>-138.500,50 €</b>
% de Ahorro		-0,63%
Deuda viva a 31 de diciembre		0,00 €
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>0,00%</b>

PROYECCION NUEVA ORDENACION  
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)	23
OPERACIONES CORRIENTES	20.213,93 €
CAP.1.- Gastos de Personal	7.671,25 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	11.440,76 €
CAP.3.- Gastos Financieros	11,85 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	1.090,08 €
Total operaciones corrientes	20.213,93 €
	100,00%
	885,02 €

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

1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS.	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	2.092,05 €	277,42 €	2.369,47 €
15 Vivienda y urbanismo	I	778,20 €	606,56 €	1.384,77 €
16 Bienestar comunitario	D	204,71 €	4.622,72 €	4.827,44 €
17 Medio ambiente	I	33,89 €	317,26 €	351,15 €
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	147,97 €	0,00 €	147,97 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	881,06 €	195,61 €	1.076,67 €
24 Fomento del Empleo	D	601,54 €	20,27 €	621,80 €
31 Sanidad	D	0,00 €	63,98 €	63,98 €
32 Educación.	D	28,80 €	391,11 €	419,91 €
33 Cultura.	D	291,15 €	1.136,36 €	1.427,51 €
34 Deporte.	D	64,80 €	1.387,67 €	1.452,47 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONOMICO	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	121,45 €	181,50 €	302,94 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	34,34 €	561,81 €	596,15 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	1,57 €	1,57 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
91 Organos de gobierno	I	305,75 €	109,39 €	415,14 €
92 Servicios de carácter general	I	1.725,06 €	1.103,76 €	2.828,82 €
93 Administración financiera y tributaria	I	360,48 €	378,78 €	739,25 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		7.671,25 €	11.355,78 €	19.027,02 €



1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS					
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	91,60 €	12,15 €	88,29%	11,71%	
15 Vivienda y urbanismo	34,07 €	26,56 €	56,20%	43,80%	
16 Bienestar comunitario	8,96 €	202,40 €	4,24%	95,76%	
17 Medio ambiente	1,48 €	13,89 €	9,65%	90,35%	
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.	6,48 €	0,00 €		0,00%	
23 Servicios Sociales y promoción social	38,58 €	8,56 €	81,83%	18,17%	
24 Fomento del Empleo	26,34 €	0,89 €	0,00%	0,00%	
31 Sanidad	0,00 €	2,80 €	0,00%	100,00%	
32 Educación.	1,26 €	17,12 €	6,86%	93,14%	
33 Cultura.	12,75 €	49,75 €	20,40%	79,60%	
34 Deporte.	2,84 €	60,76 €	4,46%	95,54%	
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO					
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	
42 Industria y energía	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	5,32 €	7,95 €	40,09%	59,91%	
44 Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	
45 Infraestructuras	1,50 €	24,60 €	0,00%	0,00%	
46 Investigación, desarrollo e innovación	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	
49 Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	0,07 €	0,00%	100,00%	
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL					
91 Organos de gobierno	13,39 €	4,79 €	73,65%	26,35%	
92 Servicios de carácter general	75,53 €	48,33 €	60,98%	39,02%	
93 Administración financiera y tributaria	15,78 €	16,58 €	48,76%	51,24%	
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>335,87 €</b>	<b>497,19 €</b>	<b>40,32%</b>	<b>59,68%</b>	

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ULTIMO CATASTRO	2,007
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2,025
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2,033
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	26
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)	276,11 €
Reducciones BI	0,00 €
<b>BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)</b>	<b>315.322,18 €</b>

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	0%	1.142,00	1.142,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB Y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0%	0,00	0,00
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>1.142,00</b>	<b>1.142,00</b>

(\*). 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				<b>33,33%</b>
Suelo urbano	1.142,00	276,11 €	0,695%	2.191,49
Suelo urbanizable pendiente	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
2º Cuatrienio				<b>33,33%</b>
Suelo urbano	1.142,00	276,11 €	0,695%	2.191,49
Suelo urbanizable desarrollado (20%)	0,00	276,11 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (80%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
3r Cuatrienio				<b>33,33%</b>
Suelo urbano	1.142,00	276,11 €	0,695%	2.191,49
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	0,00	276,11 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (40%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
<b>TOTAL</b>				<b>6.574,47</b>

<b>CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)</b>	<b>6.574,47 €</b>
Tipo Impositivo (ti)	2,09%
<b>CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)</b>	<b>6.574,47 €</b>
Bonificaciones (B)	0,00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)*ΣCi	€/m2t o €/und.	m2/t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar	114,13	1.142,00	1.142,00	130.332,65
Superficie residencial unifamiliar	1.399,70	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	201,02	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	114,13	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	173,85	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	-147,61	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	85,60	0,00	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	28,53	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (media unidad)	20.000,00	11	11	228.400,00
VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)		1.142,00		228.400,00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)

AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar	1
Superficie residencial unifamiliar	1
Superficie de uso residencial HPO	0,5
Superficie de uso turístico	1
Superficie de uso terciario (comercial)	1
Superficie de uso industrial	1
Superficie de equipamiento privado	1
Superficie de espacios libres privados	1
Aparcamientos (media unidad)	1

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	65.166,33 €	1.358,72 €	1.358,72 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	114.200,00 €	2.381,07 €	2.381,07 €
TOTAL INGRESOS	179.366,33 €	179.366,33 €	3.739,79 €	3.739,79 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,6*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	26
Reducción catastro	0,5
Superficie	1.142
BI	272.572,56 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	5.683,14 €
Fiscal Anual. CL - CL*	-1.943,35 €

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	2,025
MODULO COAIB (€/m2)	677,28

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	Techo m2/t o und.	Coste m2/t	PEM €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI•ti	CL C•(1-LB)
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	114,13 €	130.332,65 €	2,00%	2.606,65 €	2.606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	11	20.000,00 €	228.400,00 €	2,00%	4.568,00 €	4.568,00 €
TOTAL	1.153,42		358.732,65 €		7.174,65 €	7.174,65 €

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT•Iva•Na)	45,68 €
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	1.827,20 €
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)	0,95 €

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALÍA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	1.827,20 €
Iva	2,20%
Na	8
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	57,89 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	192,95 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	177.825,60 €
IIVTM (Impuesto vehículos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.895,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
ANO ÚLTIMO CATÁSTRO	2.007
ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.025
Nº ANOS PREVISTOS ACTUACIÓN	10
ANO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.035
Nº DE AÑOS DESDE CATÁSTRO	28
Reducción catastro (RM)	0.5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).  
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VM) 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)	287,27 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	328.061,19 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	0,00%	1.142,00	1.142,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			1.142,00	1.142,00

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

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	6.840,08 €
Tipo Impositivo (ti)	2,09%
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	6.840,08 €
Bonificaciones (B)	0,00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)>Ci	€/m2t o €/und.	m2/t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar	114,13	1.142,00	1.142,00	130.332,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	20.000,00	11	11	228.400,00 €
(*). Resumen del Cuadro del escenario recesivo				358.732,65 €

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar	1,00	1
Superficie residencial unifamiliar	0,00	1
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,5
Superficie de uso turístico	0,00	1
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	1
Superficie de uso industrial	0,00	1
Superficie de equipamiento privado	0,00	1
Superficie de espacios libres privados	0,00	1
Aparcamientos (media unidad)	1,00	1

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV/AO		BL=BI*R		CI=BL*ti		CL=CI+B	
	BI		BL		CI		CL	
Superficie residencial plurifamiliar	65,166,33 €		65,166,33 €		1,358,72 €		1,358,72 €	
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso turístico	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso industrial	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de equipamiento privado	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de espacios libres privados	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €		114.200,00 €		2.381,07 €		2.381,07 €	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>179.366,33 €</b>		<b>179.366,33 €</b>		<b>3.739,79 €</b>		<b>3.739,79 €</b>	

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC-RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	28
Reducción catastro	0,5
Superficie	1,142
BI	293.539,68 €
tipo (ti)	2,08%
Cuota Líquida (CL)*	6.120,30 €
Fiscal Anual, CL - CL*	-2.380,51 €

ICIO

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

ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2,025
MODULO COAIB (€/m2)	677,28

USOS Y TIPOLOGÍAS 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	1,142,00	114,13 €	130,332,65 €	2,00%	2,606,65 €	2,606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	11	20,000,00 €	228,400,00 €	2,00%	4,568,00 €	4,568,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1,153,42</b>		<b>358,732,65 €</b>		<b>7,174,65 €</b>	<b>7,174,65 €</b>

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	71,75 €
Na (Número de años)	10
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	
Iva (Incremento del valor anual)	2.869,86 €
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)	1,50 €

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	2.869,86 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	129,14 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	430,48 €

(\*) 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	177.825,60 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.895,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
ANO ÚLTIMO CATÁSTRO	2.007
ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.025
Nº ANOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
ANO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.033
Nº DE AÑOS DESDE CATÁSTRO	26
Reducción catastro (RM)	0.5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).  
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VM) 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)	276,11 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	316.322,18 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	0,00%	1.142,00	1.142,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			1.142,00	1.142,00

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

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	6.574,47 €
Tipo Impositivo (ti)	2,09%
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	6.574,47 €
Bonificaciones (B)	0,00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO

IV = VM*(1-b) <sup>n</sup> /Ci	€/m2t o €/und.	m2t o und.	m2/t	Valor (€)
Superficie residencial plurifamiliar	114,13	1.142,00	1.142,00	130.332,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	20.000,00	11,42	11,42	228.400,00 €
(*). Resumen del Cuadro del escenario recesivo				358.732,65 €



APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Superficie residencial plurifamiliar	1,00	1
Superficie residencial unifamiliar	0,00	1
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,5
Superficie de uso turístico	0,00	1
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	1
Superficie de uso industrial	0,00	1
Superficie de equipamiento privado	0,00	1
Superficie de espacios libres privados	0,00	1
Aparcamientos (media unidad)	1,00	1

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV/AO		BL=BT*R		CI=BL*ti		CL=CI+B	
	BI		BL		CI		CL	
Superficie residencial plurifamiliar	65,166,33 €		65,166,33 €		1,358,72 €		1,358,72 €	
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso turístico	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de uso industrial	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de equipamiento privado	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Superficie de espacios libres privados	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €		114.200,00 €		2.381,07 €		2.381,07 €	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>179.366,33 €</b>		<b>179.366,33 €</b>		<b>3.739,79 €</b>		<b>3.739,79 €</b>	

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION	
BASE IMPONIBLE (BI=VC-RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	26
Reducción catastro	0,5
Superficie	1,142
BI	272.572,56 €
tipo (ti)	2,08%
Cuota Líquida (CL)*	5.683,14 €
Fiscal Anual, CL - CL*	-1.943,35 €

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

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2,025
MODULO COAIB (€/m2)	677,28

USOS Y TIPOLOGÍAS 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	1,142,00	114,13 €	130,332,65 €	2,00%	2,606,65 €	2,606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	11	20,000,00 €	228,400,00 €	2,00%	4,568,00 €	4,568,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1,153,42</b>		<b>358.732,65 €</b>		<b>7.174,65 €</b>	<b>7.174,65 €</b>

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

<b>IIVTNU (plusvalía)</b>	
BI (VT*Iva*Na)	71,75 €
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	
Iva (Incremento del valor anual)	2.869,86 €
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>1,50 €</b>

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

<b>PLUSVALIA (IIVTNU)</b>	
CT	Estimación (*)
VT	2.869,86 €
Iva	2,50%
Na	8
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>103,32 €</b>
BIT = 40% x VT x Iva x Na	344,38 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

<b>INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5</b>	
IAE	177.825,60 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.896,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

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

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO				
	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	
INGRESOS										
OPERACIONES CORRIENTES										
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000	0.875	0.900	0.925	0.950	0.975	1.000	1.025	1.200	
CAP.2.- Impuestos Indirectos	8.459.572,28 €	7.402.125,75 €	7.613.615,05 €	7.825.104,36 €	8.036.593,67 €	8.248.082,97 €	8.459.572,28 €	8.671.061,59 €	10.151.486,74 €	
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	679.275,73 €	594.366,26 €	611.348,16 €	628.330,05 €	645.311,94 €	662.293,84 €	679.275,73 €	696.257,62 €	815.130,88 €	
CAP.4.- Tasas y Otros Ingresos	5.828.559,53 €	5.099.989,59 €	5.245.703,58 €	5.391.417,57 €	5.537.131,55 €	5.682.845,54 €	5.828.559,53 €	5.974.273,52 €	6.994.271,44 €	
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.151.895,91 €	5.382.908,92 €	5.536.706,32 €	5.690.503,72 €	5.844.301,11 €	5.998.098,51 €	6.151.895,91 €	6.305.693,31 €	7.382.275,09 €	
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	999.515,68 €	874.576,22 €	899.564,11 €	924.552,00 €	949.539,90 €	974.527,79 €	999.515,68 €	1.024.503,57 €	1.199.418,82 €	
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	22.118.819,13 €	19.353.966,74 €	19.906.937,22 €	20.459.907,70 €	21.012.878,17 €	21.565.848,65 €	22.118.819,13 €	22.671.789,61 €	26.542.582,96 €	

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	
	100%	92,50%	85,00%	77,50%	70,00%	62,50%	55,00%	47,50%	40,00%	
Solares disponibles										
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	2.191,49 €	1.917,55 €	1.643,62 €	1.369,68 €	1.095,74 €	821,81 €	547,87 €	273,94 €	0,00 €	
IBI edificación	0,00 €	280,48 €	560,97 €	841,45 €	1.121,94 €	1.402,42 €	1.682,90 €	1.963,39 €	2.243,87 €	
IVTM	0,00 €	85,65 €	171,30 €	256,95 €	342,60 €	428,25 €	513,90 €	599,55 €	685,20 €	
IVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21,71 €	26,05 €	30,39 €	34,73 €	
ICIO	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	538,10 €	
IAE	0,00 €	13.336,92 €	26.673,84 €	40.010,76 €	53.347,68 €	66.684,60 €	80.021,52 €	93.358,44 €	106.695,36 €	
Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.142,80 €	43.714,20 €	58.285,60 €	
Transferencias Corrientes	0,00 €	8.074,36 €	16.148,73 €	24.223,09 €	32.297,45 €	40.371,82 €	48.446,18 €	56.520,54 €	64.594,91 €	
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	862,08 €	1.724,16 €	2.586,25 €	3.448,33 €	4.310,41 €	5.172,49 €	6.034,58 €	6.896,66 €	
TOTAL	2.729,59 €	25.095,15 €	47.460,72 €	69.826,28 €	92.191,84 €	114.579,11 €	166.091,82 €	203.033,12 €	239.974,43 €	

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	
CAP.1.- Gastos de Personal	3.330,46 €	3.685,24 €	4.040,02 €	4.394,80 €	4.749,58 €	5.104,36 €	5.459,14 €	5.813,92 €	6.168,70 €	
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.502,52 €	3.209,77 €	3.917,02 €	4.624,27 €	5.331,52 €	6.038,77 €	6.746,02 €	7.453,27 €	8.160,52 €	
CAP.4.- Transferencias corrientes	61,25 €	72,40 €	83,55 €	94,70 €	105,85 €	117,00 €	128,15 €	139,31 €	150,46 €	
TOTAL	5.894,23 €	6.967,41 €	8.040,59 €	9.113,77 €	10.186,95 €	11.260,13 €	12.333,31 €	13.406,49 €	14.479,67 €	
SALDO	-3.164,64 €	18.127,74 €	39.420,12 €	60.712,51 €	82.004,89 €	103.318,98 €	153.758,51 €	189.626,63 €	225.494,75 €	

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	2.198,30 €	291,51 €	2.489,81 €	91,60 €	12,15 €	88,29%	11,71%
15 Vivienda y urbanismo	I	817,73 €	637,37 €	1.455,10 €	34,07 €	26,56 €	56,20%	43,80%
16 Bienestar comunitario	D	215,11 €	4.857,50 €	5.072,62 €	8,96 €	202,40 €	4,24%	95,76%
17 Medio ambiente	I	35,61 €	333,37 €	368,98 €	1,48 €	13,89 €	9,65%	90,35%
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	155,48 €	0,00 €	155,48 €	6,48 €	0,00 €	0,00%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	925,81 €	205,54 €	1.131,35 €	38,58 €	8,56 €	81,83%	18,17%
24 Fomento del Empleo	D	632,09 €	21,30 €	653,38 €	26,34 €	0,89 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	67,23 €	67,23 €	0,00 €	2,80 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	30,26 €	410,97 €	441,24 €	1,26 €	17,12 €	6,86%	93,14%
33 Cultura.	D	305,94 €	1.194,07 €	1.500,01 €	12,75 €	49,75 €	20,40%	79,60%
34 Deporte.	D	68,09 €	1.458,15 €	1.526,24 €	2,84 €	60,76 €	4,46%	95,54%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	127,61 €	190,72 €	318,33 €	5,32 €	7,95 €	40,09%	59,91%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	36,08 €	590,34 €	626,42 €	1,50 €	24,60 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	1,65 €	1,65 €	0,00 €	0,07 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	321,28 €	114,95 €	436,22 €	13,39 €	4,79 €	73,65%	26,35%
92 Servicios de carácter general	I	1.812,67 €	1.159,82 €	2.972,49 €	75,53 €	48,33 €	60,98%	39,02%
93 Administración financiera y tributaria	I	378,79 €	398,01 €	776,80 €	15,78 €	16,58 €	48,76%	51,24%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €	19.993,37 €	335,87 €	497,19 €	40,32%	59,68%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	3.330,46 €	2.502,52 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	4.730,39 €	9.429,99 €					
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	177.825,60 €
IVTM (Impuesto vehículos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.895,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp. ti	Cuota	CL
	€		C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	2,00%	2.606,65 €	2.606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	114.200,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	179.366,33 €	2,00%	4.568,00 €	4.568,00 €
TOTAL	358.732,65 €		7.174,65 €	7.174,65 €

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI*B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	65.166,33 €	1.358,72 €	1.358,72 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	114.200,00 €	2.381,07 €	2.381,07 €
TOTAL INGRESOS	179.366,33 €	179.366,33 €	3.739,79 €	3.739,79 €

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO			
INGRESOS	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031		
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000	1.053	1.107	1.160	1.213	1.267	1.320		
CAP.1.- Impuestos Indirectos	8.459.572,28 €	8.910.749,47 €	9.361.925,66 €	9.813.103,84 €	10.264.281,03 €	10.715.458,22 €	11.166.635,41 €		
CAP.2.- Tasas y Otros Ingresos	679.275,73 €	715.503,77 €	751.731,81 €	787.959,85 €	824.187,89 €	860.415,92 €	896.643,96 €		
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.828.559,53 €	6.139.416,04 €	6.450.272,55 €	6.761.129,05 €	7.071.985,56 €	7.382.842,07 €	7.693.698,58 €		
CAP.4.- Transferencias corrientes	6.151.895,91 €	6.479.997,03 €	6.808.098,14 €	7.136.199,26 €	7.464.300,37 €	7.792.401,49 €	8.120.502,60 €		
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	999.515,68 €	1.052.823,18 €	1.106.130,69 €	1.159.438,19 €	1.212.745,69 €	1.266.053,19 €	1.319.360,70 €		
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	22.118.819,13 €	23.298.489,48 €	24.478.159,84 €	25.657.830,19 €	26.837.500,54 €	28.017.170,90 €	29.196.841,25 €		
Solares disponibles	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031		
Edificación realizada	100%	90,00%	80,00%	70,00%	60,00%	50,00%	40,00%		
Edificación en marcha	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%		
IBI solares	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%		
IBI edificación	2.280,03 €	1.900,02 €	1.520,02 €	1.140,01 €	760,01 €	380,00 €	0,00 €		
IVTM	0,00 €	373,98 €	747,96 €	1.121,94 €	1.495,92 €	1.869,89 €	2.243,87 €		
IVTNU	0,00 €	114,20 €	228,40 €	342,60 €	456,80 €	571,00 €	685,20 €		
ICIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	64,57 €	77,49 €		
IAE	717,47 €	717,47 €	717,47 €	717,47 €	717,47 €	717,47 €	717,47 €		
Tasas y otros ingresos	0,00 €	17.782,56 €	35.565,12 €	53.347,68 €	71.130,24 €	88.912,80 €	106.695,36 €		
Transferencias Corrientes	0,00 €	25.839,95 €	25.839,95 €	25.839,95 €	25.839,95 €	25.839,95 €	25.839,95 €		
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	14.318,54 €	14.318,54 €	14.318,54 €	14.318,54 €	14.318,54 €	14.318,54 €		
TOTAL	0,00 €	1.149,44 €	1.149,44 €	1.149,44 €	1.149,44 €	1.149,44 €	1.149,44 €		
	2.997,49 €	62.196,15 €	80.086,89 €	97.977,62 €	115.868,36 €	133.823,67 €	151.727,31 €		
CAP.1.- Gastos de Personal	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031		
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	3.330,46 €	3.803,50 €	4.276,54 €	4.749,59 €	5.222,62 €	5.695,66 €	6.168,70 €		
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.502,52 €	3.445,52 €	4.388,52 €	5.331,52 €	6.274,52 €	7.217,52 €	8.160,52 €		
TOTAL	81,46 €	101,23 €	121,01 €	140,79 €	160,56 €	180,33 €	200,11 €		
	5.914,44 €	7.350,26 €	8.786,07 €	10.221,88 €	11.657,70 €	13.093,51 €	14.529,32 €		
SALDO	-2.916,95 €	54.845,90 €	71.300,82 €	87.755,74 €	104.210,66 €	120.730,16 €	137.197,99 €		

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	2.198,30 €	291,51 €	2.489,81 €	91,60 €	12,15 €	88,29%	11,71%
15 Vivienda y urbanismo	I	817,73 €	637,37 €	1.455,10 €	34,07 €	26,56 €	56,20%	43,80%
16 Bienestar comunitario	D	215,11 €	4.857,50 €	5.072,62 €	8,96 €	202,40 €	4,24%	95,76%
17 Medio ambiente	I	35,61 €	333,37 €	368,98 €	1,48 €	13,89 €	9,65%	90,35%
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	155,48 €	0,00 €	155,48 €	6,48 €	0,00 €	0,00%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	925,81 €	205,54 €	1.131,35 €	38,58 €	8,56 €	81,83%	18,17%
24 Fomento del Empleo	D	632,09 €	21,30 €	653,38 €	26,34 €	0,89 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	67,23 €	67,23 €	0,00 €	2,80 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	30,26 €	410,97 €	441,24 €	1,26 €	17,12 €	6,86%	93,14%
33 Cultura.	D	305,94 €	1.194,07 €	1.500,01 €	12,75 €	49,75 €	20,40%	79,60%
34 Deporte.	D	68,09 €	1.458,15 €	1.526,24 €	2,84 €	60,76 €	4,46%	95,54%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	127,61 €	190,72 €	318,33 €	5,32 €	7,95 €	40,09%	59,91%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	36,08 €	590,34 €	626,42 €	1,50 €	24,60 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	1,65 €	1,65 €	0,00 €	0,07 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	321,28 €	114,95 €	436,22 €	13,39 €	4,79 €	73,65%	26,35%
92 Servicios de carácter general	I	1.812,67 €	1.159,82 €	2.972,49 €	75,53 €	48,33 €	60,98%	39,02%
93 Administración financiera y tributaria	I	378,79 €	398,01 €	776,80 €	15,78 €	16,58 €	48,76%	51,24%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €	19.993,37 €	335,87 €	497,19 €	40,32%	59,68%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	3.330,46 €	2.502,52 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	4.730,39 €	9.429,99 €					
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	177.825,60 €
IVTM (Impuesto vehículos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.895,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp. ti	Cuota	CL
	€		C=BI*ti	
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	2,00%	2.606,65 €	2.606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	2,00%	4.568,00 €	4.568,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>179.366,33 €</b>		<b>7.174,65 €</b>	<b>7.174,65 €</b>

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI*B
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	65.166,33 €	1.358,72 €	1.358,72 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	114.200,00 €	2.381,07 €	2.381,07 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>179.366,33 €</b>	<b>179.366,33 €</b>	<b>3.739,79 €</b>	<b>3.739,79 €</b>



ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				
INGRESOS	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	
OPERACIONES CORRIENTES						
CAP.1.- Impuestos Directos	1,000	1,110	1,220	1,330	1,440	
	8.459,572,28 €	9.390.125,23 €	10.320.678,18 €	11.251.231,13 €	12.181.784,08 €	
CAP.2.- Impuestos Indirectos						
	679,275,73 €	753.996,06 €	828.716,39 €	903.436,72 €	978.157,05 €	
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos						
	5.828.559,53 €	6.469.701,08 €	7.110.842,63 €	7.751.984,17 €	8.393.125,72 €	
CAP.4.- Transferencias corrientes						
	6.151.895,91 €	6.828.604,46 €	7.505.313,01 €	8.182.021,56 €	8.858.730,11 €	
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales						
	999.515,68 €	1.109.462,40 €	1.219.409,13 €	1.329.355,85 €	1.439.302,58 €	
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	22.118.819,13 €	24.551.889,23 €	26.984.959,34 €	29.418.029,44 €	31.851.099,55 €	

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
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	2.191,49 €	1.643,62 €	1.095,74 €	547,87 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	560,97 €	1.121,94 €	1.682,90 €	2.243,87 €
IVTM	0,00 €	171,30 €	342,60 €	513,90 €	685,20 €
IVTNU	0,00 €	15,50 €	30,99 €	46,49 €	61,99 €
ICIO	1.076,20 €	1.076,20 €	1.076,20 €	1.076,20 €	1.076,20 €
IAE	0,00 €	26.673,84 €	53.347,68 €	80.021,52 €	106.695,36 €
Tasas y otros Ingresos	0,00 €	43.714,20 €	43.714,20 €	43.714,20 €	43.714,20 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	24.223,09 €	24.223,09 €	24.223,09 €	24.223,09 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	1.724,16 €	1.724,16 €	1.724,16 €	1.724,16 €
TOTAL	3.267,69 €	99.802,87 €	126.676,61 €	153.550,34 €	180.424,07 €

	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
CAP.1.- Gastos de Personal	3.330,46 €	4.040,02 €	4.749,58 €	5.459,14 €	6.168,70 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.502,52 €	3.917,02 €	5.331,52 €	6.746,02 €	8.160,52 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	81,46 €	111,12 €	140,78 €	170,45 €	200,11 €
TOTAL	5.914,44 €	8.068,16 €	10.221,88 €	12.375,60 €	14.529,32 €

SALDO	-2.646,75 €	91.734,71 €	116.454,72 €	141.174,74 €	165.894,75 €
-------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------

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	2.198,30 €	291,51 €	2.489,81 €	91,60 €	12,15 €	88,29%	11,71%
15 Vivienda y urbanismo	I	817,73 €	637,37 €	1.455,10 €	34,07 €	26,56 €	56,20%	43,80%
16 Bienestar comunitario	D	215,11 €	4.857,50 €	5.072,62 €	8,96 €	202,40 €	4,24%	95,76%
17 Medio ambiente	I	35,61 €	333,37 €	368,98 €	1,48 €	13,89 €	9,65%	90,35%
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	155,48 €	0,00 €	155,48 €	6,48 €	0,00 €	0,00%	0,00%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	925,81 €	205,54 €	1.131,35 €	38,58 €	8,56 €	81,83%	18,17%
24 Fomento del Empleo	D	632,09 €	21,30 €	653,38 €	26,34 €	0,89 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	67,23 €	67,23 €	0,00 €	2,80 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	30,26 €	410,97 €	441,24 €	1,26 €	17,12 €	6,86%	93,14%
33 Cultura.	D	305,94 €	1.194,07 €	1.500,01 €	12,75 €	49,75 €	20,40%	79,60%
34 Deporte.	D	68,09 €	1.458,15 €	1.526,24 €	2,84 €	60,76 €	4,46%	95,54%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	127,61 €	190,72 €	318,33 €	5,32 €	7,95 €	40,09%	59,91%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
45 Infraestructuras	I	36,08 €	590,34 €	626,42 €	1,50 €	24,60 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	1,65 €	1,65 €	0,00 €	0,07 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	321,28 €	114,95 €	436,22 €	13,39 €	4,79 €	73,65%	26,35%
92 Servicios de carácter general	I	1.812,67 €	1.159,82 €	2.972,49 €	75,53 €	48,33 €	60,98%	39,02%
93 Administración financiera y tributaria	I	378,79 €	398,01 €	776,80 €	15,78 €	16,58 €	48,76%	51,24%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €	19.993,37 €	335,87 €	497,19 €	40,32%	59,68%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	3.330,46 €	2.502,52 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	4.730,39 €	9.429,99 €					
TOTAL		8.060,85 €	11.932,52 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	177.825,60 €
IVTM (Impuesto vehículos)	1.142,00 €
Tasas y otros ingresos	5.828.559,53 €
Transferencias corrientes	6.151.895,91 €
Ingresos patrimoniales	999.515,68 €

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo imp. ti	Cuota	CL
	€		C=BI*ti	C*(1-B)
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	2,00%	2.606,65 €	2.606,65 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	2,00%	4.568,00 €	4.568,00 €
TOTAL	179.366,33 €		7.174,65 €	7.174,65 €

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BfR	Cf=BL*ti	CL=CfB
	BI	BL	CI	CL
Superficie residencial plurifamiliar	65.166,33 €	65.166,33 €	1.358,72 €	1.358,72 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos (media unidad)	114.200,00 €	114.200,00 €	2.381,07 €	2.381,07 €
TOTAL INGRESOS	179.366,33 €	179.366,33 €	3.739,79 €	3.739,79 €

PROYECCION CONSIDERADA	8	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
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
PROGRAMACION 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. 2.025	Presup. agr. 2.025	Nueva ord. 2.026	Presup. agr. 2.026	Nueva ord. 2.027	Presup. agr. 2.027	Nueva ord. 2.028	Presup. agr. 2.028	Nueva ord. 2.029	Presup. agr. 2.029	Nueva ord. 2.030	Presup. agr. 2.030	Nueva ord. 2.031	Presup. agr. 2.031	Nueva ord. 2.032
SITUACION ECONOMICA															
TOTAL INGRESOS (€)	2.729,59	25.022.968,21	25.095,15	25.648.542,42	47.460,72	26.288.755,98	69.826,28	26.946.999,88	92.191,54	27.620.674,87	114.579,11	28.311.191,74	166.091,82	27.353.419,32	166.091,82
TOTAL GASTOS (€)	5.894,23	24.355.717,00	6.967,41	24.928.076,35	8.040,59	25.513.886,14	9.113,77	26.113.462,47	10.186,95	26.727.128,84	11.260,13	27.355.216,36	12.333,31	27.020,26	12.333,31
DIFERENCIAS (€)		667.251,21	18.127,74	720.466,07	39.420,12	775.869,83	60.712,51	833.537,41	82.004,89	893.546,04	103.318,98	955.975,38	153.758,51	955.975,38	153.758,51
AHORRO NETO (€)		-151.559,18		-155.893,77		-160.352,33		-164.938,41		-169.655,65		-174.507,80			
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA															
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		25.022.808,21		25.648.378,42		26.288.587,88		26.946.827,57		27.620.498,26		28.311.010,72			
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		24.354.117,00		24.926.438,75		25.512.210,06		26.111.747,00		26.725.373,05		27.353.419,32			
DIFERENCIA (€)		668.691,21		721.939,67		777.377,82		835.080,58		895.125,21		1.090.119,68			
AJUSTES (€)		-2.594.299,46		-2.651.374,05		-2.709.704,28		-2.769.317,77		-2.830.242,76		-2.892.508,10			
ESTABILIDAD (€)		-1.925.608,25		-1.929.434,38		-1.932.326,46		-1.934.237,20		-1.935.117,55		-1.931.058,75			
AHORRO															
INGRESOS CORRIENTES (€)		22.118.819,13		22.671.789,61		23.238.584,35		23.819.548,96		24.415.037,68		25.025.413,62			
GASTOS CORRIENTES (€)		22.257.319,63		22.780.366,64		23.315.705,26		23.863.624,33		24.424.419,50		24.998.393,36			
DIFERENCIA (€)		-138.500,50		-108.577,03		-77.120,91		-44.075,37		-8.381,82		27.020,26			
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00			
AHORRO (€) (**)		-138.500,50		-108.577,03		-77.120,91		-44.075,37		-8.381,82		27.020,26			
% de ahorro		-6,33%		-0,48%		-0,33%		-0,19%		-0,04%		0,11%			
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%			
(**) Sobre liquidación ejercicio anterior															

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr. 2.031	Nueva ord. 2.032	Presup. agr. 2.032
SITUACION ECONOMICA			
TOTAL INGRESOS (€)	29.018.971,54	203.033,12	29.744.445,83
TOTAL GASTOS (€)	27.998.063,95	13.406,49	28.656.018,45
DIFERENCIAS (€)	1.020.907,59	189.626,63	1.088.427,37
AHORRO NETO (€)	-179.498,72		-184.632,39
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	29.018.765,99		29.744.255,64
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	27.996.224,67		28.654.135,95
DIFERENCIA (€)	1.022.561,31		1.090.119,68
AJUSTES (€)	-2.956.143,28		-3.021.178,43
ESTABILIDAD (€)	-1.933.581,97		-1.931.058,75
AHORRO			
INGRESOS CORRIENTES (€)	25.851.048,96		26.292.325,19
GASTOS CORRIENTES (€)	25.585.855,60		26.187.123,21
DIFERENCIA (€)	65.193,36		105.201,98
AJUSTES (€)	0,00		0,00
AHORRO (€) (**)	65.193,36		105.201,98
% de ahorro	0,25%		0,40%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%
(**) Sobre liquidación ejercicio anterior			

CORRECCION DEL GASTO (***)	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	24.354.117,00	24.926.438,75	25.512.210,06	26.111.747,00	26.725.373,05	27.353.419,32	27.996.224,67	28.654.135,95
DIFERENCIA (€)	668.691,21	721.939,67	777.377,82	835.080,58	895.125,21	957.591,40	1.022.561,31	1.090.119,68
AJUSTES (€)	-2.594.299,46	-2.651.374,05	-2.709.704,28	-2.769.317,77	-2.830.242,76	-2.892.508,10	-2.956.143,28	-3.021.178,43
ESTABILIDAD (€)	-1.925.608,25	-1.929.434,38	-1.932.326,46	-1.934.237,20	-1.935.117,55	-1.934.916,70	-1.933.581,97	-1.931.058,75

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

## DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PGO DE FELANITX

PROYECCION CONSIDERADA	6	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030
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
PROGRAMACION EQUIPAMIENTOS		10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

## RESUMEN (\*)

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

PRESUPUESTOS ESTIMADOS											
SITUACION ECONOMICA											
	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Presup. agr.
	2.035	2.026	2.037	2.027	2.038	2.028	2.039	2.029	2.040	2.030	2.030
TOTAL INGRESOS (€)	2.997,49	25,022,968,21	62,196,15	26,357,526,51	80,086,89	27,763,526,51	97,977,62	115,868,36	30,803,046,85	133,623,67	32,446,508,02
TOTAL GASTOS (€)	5.914,44	24,955,717,00	7,350,26	25,601,106,00	8,766,07	26,910,175,88	10,221,88	28,286,182,88	29,732,549,69	31,252,874,07	31,252,874,07
DIFERENCIAS (€)	<b>-2.916,95</b>	667,251,21	54,845,90	756,420,52	71,300,82	95,753,65	87,755,74	104,210,66	1,071,097,16	120,730,16	1,193,633,95
AHORRO NETO (€)		<b>-151,559,18</b>		<b>-160,442,57</b>		<b>-169,846,64</b>		<b>-179,801,92</b>	<b>-190,340,71</b>		<b>-190,339,65</b>
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		25,022,808,21		26,357,357,98		27,763,083,74		29,243,781,54		30,803,449,89	32,446,300,55
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		24,954,117,00		25,599,324,18		26,908,408,07		28,308,424,67		29,730,566,47	31,250,820,97
DIFERENCIA (€)		668,691,21		757,933,80		854,676,67		935,356,87		1,072,883,41	1,195,479,58
AJUSTES (€)		<b>-2.954,299,46</b>		<b>-2.721,247,18</b>		<b>-2.584,406,88</b>		<b>-2.984,082,52</b>		<b>-3.140,592,96</b>	<b>-3.294,272,64</b>
ESTABILIDAD (€)				<b>-1.963,313,38</b>		<b>-1.998,731,21</b>		<b>-2.034,625,65</b>		<b>-2.067,739,54</b>	<b>-2.098,793,06</b>
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)		22,118,819,13		23,298,486,48				25,849,932,95		27,228,566,05	28,680,787,83
GASTOS CORRIENTES (€)		22,257,319,63		23,395,470,57		24,541,075,59		25,649,151,28		27,117,904,55	28,560,243,47
DIFERENCIA (€)		<b>-138,500,50</b>		<b>-96,921,09</b>		<b>-50,620,31</b>		781,67		57,691,49	120,544,36
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
AHORRO (€) (**)		<b>-138,500,50</b>		<b>-96,921,09</b>		<b>-50,620,31</b>		781,67		57,691,49	120,544,36
% de ahorro		-0,63%		-0,42%		-0,21%		0,00%		0,21%	0,42%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00%

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)						
	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	24.354.117,00	25.599.424,18	26.908.408,07	28.284.324,67	29.730.596,47	31.250.820,97
DIFERENCIA (€)	668,991,21	757.933,80	854,875,67	959.456,87	1.072.853,41	1.195.479,58
AJUSTES (€)	-2.594.269,46	-2.721.247,18	-2.854.406,88	-2.994.082,52	-3.140.592,96	-3.294.082,52
ESTABILIDAD (€)	-1.925.608,25	-1.963.313,38	-1.999.731,21	-2.034.625,65	-2.067.39,54	-2.198.602,94

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

PROYECCIÓN CONSIDERADA	4	2.025	2.026	2.027	2.028
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. 2.025	Presup. agr. 2.025	Nueva ord. 2.026	Presup. agr. 2.026	Nueva ord. 2.027	Presup. agr. 2.027	Nueva ord. 2.028	Presup. agr. 2.028
SITUACIÓN ECONÓMICA								
TOTAL INGRESOS (€)	3.267,69	25.022.988,21	99.802,87	28.025.724,40	126.676,61	31.388.811,32	153.550,34	35.155.468,68
TOTAL GASTOS (€)	5.914,44	24.355.717,00	8.068,16	27.186.286,89	10.221,88	30.350.284,65	12.375,60	33.880.022,76
DIFERENCIAS (€)		667.251,21	91.734,71	837.437,51	118.454,72	1.038.526,67	141.174,74	1.275.445,92
AHORRO NETO (€)		-151.559,18		-171.092,13		-193.142,48		-218.034,68
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA								
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		25.022.808,21		28.025.545,20		31.388.610,62		35.155.243,89
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		24.354.117,00		27.186.500,81		30.348.290,85		33.877.797,08
DIFERENCIA (€)		668.691,21		839.044,39		1.040.319,77		1.277.446,82
AJUSTES (€)		-2.594.299,46		-2.886.417,58		-3.211.428,20		-3.573.035,01
ESTABILIDAD (€)		-1.925.608,25		-2.047.373,19		-2.171.108,43		-2.295.588,20
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES (€)		22.118.819,13		24.773.077,43		27.745.846,72		31.075.348,32
GASTOS CORRIENTES (€)		22.257.319,63		24.845.845,90		27.735.417,78		30.961.046,87
DIFERENCIA (€)		-138.500,50		-72.768,48		10.428,94		114.301,45
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)		-138.500,50		-72.768,48		10.428,94		114.301,45
% de ahorro		-0,63%		-0,29%		0,04%		0,37%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
(**) Sobre liquidación ejercicio anterior								

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.025	2.026	2.027	2.028
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	24.354.117,00	27.186.500,81	30.348.290,85	33.877.797,08
DIFERENCIA (€)	668.691,21	839.044,39	1.040.319,77	1.277.446,82
AJUSTES (€)	-2.594.299,46	-2.886.417,58	-3.211.428,20	-3.573.035,01
ESTABILIDAD (€)	-1.925.608,25	-2.047.373,19	-2.171.108,43	-2.295.588,20

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

## ANEXO II

### ESTUDIO DE MERCADO

#### VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

MUESTRA 1		FECHA		21/09/2024
SITUACIÓN	C. Constinuació, 10		Felanitx	
DATOS DEL CATASTRO		2890310ED1629S0004AY		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.021	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2	
119	13	132	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
150	610,000	4.066,67	0 €	
			Ascensor	
			Sí	
			Instalaciones	
			Sí	
			Piscina	
			No	
			Terraza/jardín	
			Sí	
			Com. Agencia	
5%				

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/96848869/>

MUESTRA 2		FECHA		21/09/2024
SITUACIÓN	C. Constinió, 10	Felanitx		
DATOS DEL CATASTRO		2890310ED1629S0003PT		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.021	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4	
119	13	132	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
150	338,000	2,253,33	0 €	
			Ascensor	
			Sí	
			Instalaciones	
			Sí	
			Piscina	
			No	
			Terraza/jardin	
			Sí	
Com. Agencia			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/96466547/>

MUESTRA 3		FECHA		21/09/2024		
SITUACIÓN	C. Ramón Llull, 23		Felanitx			
DATOS DEL CATASTRO		2494503ED1629N0003AB				
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.979	Nº dormitorios			
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4			
164	0	164	Nº baños			
DATOS DEL ANUNCIO			2			
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento			
155	270.000	1.741,94	0,00 €			
						
					Ascensor	
					No	
					Instalaciones	
					No	
					Piscina	
					No	
					Terraza/jardin	
					Si	
					Com. Agencia	
5%						

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/105709791/>

MUESTRA 4		FECHA		21/09/2024		
SITUACIÓN	C. ses Parres, 12		Felanitx			
DATOS DEL CATASTRO		2692432ED1629S0006EI				
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.009	Nº dormitorios			
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2			
75	15	90	Nº baños			
DATOS DEL ANUNCIO			1			
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento			
80	160.000	2.000,00	0,00 €			
						
					Ascensor	
					No	
					Instalaciones	
					Si	
					Piscina	
					No	
					Terraza/jardin	
					Si	
					Com. Agencia	
5%						

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/105192306/>

MUESTRA 5		FECHA		21/09/2024	
SITUACIÓN	C. de s'Aigo, 1		Felanitx		
DATOS DEL CATASTRO		2891923ED1629S0003FT			
AÑO CONSTRUCCION		1.950	Nº dormitorios		
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2		
67	0	67	Nº baños		
DATOS DEL ANUNCIO			1		
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento		
104	115.000	1.105,77	0,00 €		
					
					Ascensor
					No
					Instalaciones
					No
					Piscina
					No
					Terraza/jardin
					Si
					Com. Agencia
0%					

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/104950574/>

MUESTRA 6		FECHA		21/09/2024
SITUACIÓN	C. de la Mar, 15		Felanitx	
DATOS DEL CATASTRO		3092309ED1629S0003MT		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.950	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	5	
202	28	230	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
245	245.000	1.000,00	0,00 €	
			Ascensor	
			No	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			No	
			Terraza/jardin	
			Si	
Com. Agencia			0%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA  
<https://www.idealista.com/inmueble/103209532/>



MUESTRA 7		FECHA	21/09/2024				
SITUACIÓN	C. des Llebeig, 20		Felanitx				
DATOS DEL CATASTRO		2487957ED1628N0006HY					
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.003	Nº dormitorios				
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3				
166	29	195	Nº baños				
DATOS DEL ANUNCIO			1				
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento				
166	155,400	936,14	0,00 €				
							
				Ascensor			
				Si			
				Instalaciones			
				Si			
				Piscina			
				No			
				Terraza/jardin			
				Si			
				Com. Agencia			
5%							

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/103522475/>

MUESTRA 8		FECHA	21/09/2024		
SITUACIÓN	C. d'en Gabriel Vaquer, 59	Felanitx			
DATOS DEL CATASTRO		2784315ED1628S0003WA			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.010	Nº dormitorios		
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4		
140	0	140	Nº baños		
DATOS DEL ANUNCIO			2		
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento		
140	150,000	1,071,43	0,00 €		
					
				Ascensor	
				No	
				Instalaciones	
				No	
				Piscina	
				No	
				Terraza/jardin	
				Si	
				Com. Agencia	
5%					

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105599952/>

MUESTRA 9		FECHA	21/09/2024	
SITUACIÓN	C. de Santanyi, 50		Felanitx	
DATOS DEL CATASTRO		2683507ED1628S0078XL		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.002	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3	
96	9	105	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
106	310.000	2.924,53	-23.436,80 €	
				Ascensor
				Si
				Instalaciones
				Si
				Piscina
				No
				Terraza/jardin
				Si
				Com. Agencia
				5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/106065555/>

MUESTRA 10		FECHA	21/09/2024
SITUACIÓN	C. 31 de Març		Felanitx
DATOS DEL CATASTRO		sin datos del catastro	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.957	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
163	0	163	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
163	250.000	1.533,74	0,00 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
Com. Agencia			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/105089195/>

#### ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS		
MUESTRA 1	C. Mitgjorn, s/n	Felanitx
MUESTRA 2	C. ses Parres, 10	Felanitx
MUESTRA 3	C. Progrés, 20	Felanitx
MUESTRA 4	C. Molí d'en Ploris	Felanitx
MUESTRA 5	C. Ramón Llull	Felanitx
MUESTRA 6	C. Mitgjorn, s/n	Felanitx

IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS

MUESTRA 1	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98179727/">https://www.idealista.com/inmueble/98179727/</a>
MUESTRA 2	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105191819/">https://www.idealista.com/inmueble/105191819/</a>
MUESTRA 3	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105164110/">https://www.idealista.com/inmueble/105164110/</a>
MUESTRA 4	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/101387003/">https://www.idealista.com/inmueble/101387003/</a>
MUESTRA 5	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100052370/">https://www.idealista.com/inmueble/100052370/</a>
MUESTRA 6	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100232161/">https://www.idealista.com/inmueble/100232161/</a>

Fecha	Superficie	Valor venta	VUV (€/m2)
21/09/2024	11,25	5.000,00 €	444,44 €
21/09/2024	47,00	35.000,00 €	744,68 €
21/09/2024	128,00	200.000,00 €	1.562,50 €
21/09/2024	10,00	4.700,00 €	470,00 €
21/09/2024	11,00	10.500,00 €	954,55 €
21/09/2024	11,00	11.000,00 €	1.000,00 €
Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
1,10	1,00	5,00%	464,44 €
1,00	1,00	5,00%	707,45 €
1,00	1,00	5,00%	1.484,38 €
1,10	1,00	5,00%	491,15 €
1,10	1,00	5,00%	997,50 €
1,10	1,00	5,00%	1.045,00 €

VALOR MEDIO DE MERCADO (€/m2)	864,99 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO (m2)	27,10
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO	23.436,80



DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PGO DE FELANITX

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Constitució, 10	2890310ED1629S0004AY	150,00	610.000,00	119,00	13,00
MUESTRA 2	C. Constitució, 10	2890310ED1629S0003PT	150,00	338.000,00	119,00	13,00
MUESTRA 3	C. Ramón Llull, 23	2494503ED1629N0003AB	155,00	270.000,00	164,00	0,00
MUESTRA 4	C. ses Parres, 12	2692432ED1629S0006EI	80,00	160.000,00	75,00	15,00
MUESTRA 5	C. de s'Aigo, 1	2891923ED1629S0003FT	104,00	115.000,00	67,00	0,00
MUESTRA 6	C. de la Mar, 15	3092309ED1629S0003MT	245,00	245.000,00	202,00	28,00
MUESTRA 7	C. des Llebeig, 20	2487957ED1628N0006HY	166,00	155.400,00	166,00	29,00
MUESTRA 8	C. d'en Gabriel Vaquer, 59	2784315ED1628S0003WA	140,00	150.000,00	140,00	0,00
MUESTRA 9	C. de Santanyí, 50	2683507ED1628S0078XL	106,00	310.000,00	96,00	9,00
MUESTRA 10	C. 31 de Març	sin datos del catastro	163,00	250.000,00	163,00	0,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.021	3	132,00	610.000,00	0,00	4.390,15 €
MUESTRA 2	95%	1	2.021	3	132,00	338.000,00	0,00	2.432,58 €
MUESTRA 3	95%	1	1.979	45	164,00	270.000,00	0,00	1.564,02 €
MUESTRA 4	95%	1	2.009	15	90,00	160.000,00	0,00	1.688,89 €
MUESTRA 5	100%	1	1.950	74	67,00	115.000,00	0,00	1.716,42 €
MUESTRA 6	100%	1	1.950	74	230,00	245.000,00	0,00	1.065,22 €
MUESTRA 7	95%	1	2.003	21	195,00	155.400,00	0,00	757,08 €
MUESTRA 8	95%	1,5	2.010	14	140,00	150.000,00	0,00	1.017,86 €
MUESTRA 9	95%	1	2.002	22	105,00	310.000,00	-23.436,80	2.592,71 €
MUESTRA 10	95%	1	1.957	67	163,00	250.000,00	0,00	1.457,06 €

(\*). 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	0,90	1,00	1,10	1,00	1,05	0,0155	1,00
MUESTRA 2	0,90	0,90	1,00	1,10	1,00	1,05	0,0155	1,00
MUESTRA 3	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,15	0,3263	1,00
MUESTRA 4	1,00	0,95	1,00	1,10	0,85	1,10	0,0863	1,00
MUESTRA 5	0,90	0,95	1,00	1,10	0,80	1,15	0,6438	1,00
MUESTRA 6	0,90	0,95	1,00	1,10	1,15	1,10	0,6438	1,00
MUESTRA 7	1,10	0,95	1,00	1,10	1,05	1,05	0,1271	1,00
MUESTRA 8	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,15	0,1197	1,00
MUESTRA 9	1,00	0,95	1,00	1,10	0,90	1,05	0,1342	1,00
MUESTRA 10	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	0,5595	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 actualizadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0155	0,79	1,0124	0,9471	4.390,15	0,9471	4.157,96 €	4.157,96 €
MUESTRA 2	0,0155	0,79	1,0124	0,9471	2.432,58	0,9471	2.303,92 €	2.303,92 €
MUESTRA 3	0,3263	0,79	1,3472	1,6190	1.564,02	1,6190	2.532,21 €	2.532,21 €
MUESTRA 4	0,0863	0,79	1,0731	1,0485	1.688,89	1,0485	1.770,83 €	1.770,83 €
MUESTRA 5	0,6438	0,79	2,0350	1,7608	1.716,42	1,7608	3.022,29 €	3.022,29 €
MUESTRA 6	0,6438	0,79	2,0350	2,4211	1.065,22	2,4211	2.579,02 €	2.579,02 €
MUESTRA 7	0,1271	0,79	1,1116	1,4087	757,08	1,4087	1.066,51 €	1.066,51 €
MUESTRA 8	0,1197	0,79	1,1044	1,3273	1.017,86	1,3273	1.350,96 €	1.350,96 €
MUESTRA 9	0,1342	0,79	1,1186	1,1046	2.592,71	1,1046	2.864,01 €	2.864,01 €
MUESTRA 10	0,5595	0,79	1,7920	2,0599	1.457,06	2,0599	3.001,40 €	3.001,40 €
Muestras rechazadas				VALOR MEDIO DE MERCADO ACTUALIZADO (€/m2)				2.508,56 €

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	21/09/2024	2.508,56 €	0,00%	2.508,56 €

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		636,73
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,20	
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.400,81
Control de calidad	1,00%	14,01
Coste medidas seguridad y salud	1,00%	14,01
PEM (€/m2)		1.428,82

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	185,75
Gastos generales	6%	85,73
PEC (€/m2)		271,48

HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	8,20%	117,16
Estudio y coordinación seguridad y salud	1,23%	17,57
Dirección Técnica de la obra	2,46%	35,15
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	0,70
Proyecto y dirección actividad	0,08%	1,14
SUBTOTAL		171,73

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

LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	28,58
ICIO	3,00%	42,86
Ocupación vía pública	0,10%	1,43
Tasa gestión residuos	0,10%	1,43
SUBTOTAL		74,30

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,10%	1,43
OCT	2,00%	28,58
SUBTOTAL		30,01
TOTAL Vc		1.976,34

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad. 135,00

0,9

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	2.508,56	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,20	1.142,00
Vc: valor construcción del uso considerado	1.976,34	1,00
VRS=(Vv / K) - Vc	114,13	130.341,86
VRS MINIMO CONSIDERADO	125,43	5%

ANEXO III

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

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA UA EN CASO DE GESTIÓN PRIVADA

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN		Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
PGO DE FELANITX		m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficies de viario y/o aparcamientos		346,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)		0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)		0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras		0,00	0,00		
Total usos no lucrativos		346,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS					
Superficie residencial plurifamiliar		1.142,00	1.142,00	85%	970,70
Superficie residencial unifamiliar		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado		0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacios libres privados		0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos		1.142,00	1.142,00		970,70
ÁMBITO DE LA UA		1.488,00	1.142,00		
Sistema general de espacios libres públicos		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					
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN			Coste	Total costes	
		Superficie	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos		346,00	239,66 €	82.920,81 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)		0,00	119,83 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos		0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL		346,00		82.920,81 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES				12.438,12 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)				95.358,93 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)					
VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)		VS	G	(1+TLR+PR)	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)		110.782,76 €	95.358,93 €	1,1042	17.030,98 €
VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)					
Vso (Valor del suelo urbanizado)		17.030,98 €	Situación inicial de suelo	URBANO (*)	
Ámbito de la unidad de actuación		1.488,00	Tipo de suelo	Hortícola secano	
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)		11,45 €	Valor inicial del suelo (VIS)		12,90 €
Diferencia (VRU-VIS)		-1,45 € (*)	Suelo urbano en situación de suelo rural.		

LA UA NO ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN		Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
		€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		677,28 €	25,00%	169,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES		677,28 €	0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD			1,00%	1,69 €
Beneficio industrial y gastos generales			19,00%	32,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA				203,18 €
HONORARIOS PROFESIONALES				
Junta de compensación. Estatutos y bases		1	0,20%	0,34 €
Proyecto de reparcelación		1	0,30%	0,51 €
Proyecto y dirección urbanización		1	10,40%	17,61 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		1	3,12%	5,28 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		1	0,80%	1,35 €
Topografía y estudio geotécnico		1	0,40%	0,68 €
OCT y control calidad		1	0,80%	1,35 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD				
Notaría			1,05%	2,13 €
Registro de la Propiedad			1,05%	2,13 €
IMPUESTOS Y TASAS				
Licencia de obras		0	2,00%	0,00 €
ICIO		0	3,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		1	0,50%	0,85 €
Ocupación vía pública		1	0,10%	0,17 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
Gastos administración del promotor			1,00%	2,03 €
COSTES FINANCIEROS				
Avalés, descuentos, etc.			1,00%	2,03 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA				
Gastos de comercialización			0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES				239,66 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO				
Hasta 5.000 m2		239,66 €	50%	119,83 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2		239,66 €	25%	59,91 €
Más de 10.000 m2		239,66 €	5%	11,98 €
VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU SITUACIÓN DE ORIGEN				
		Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Corrector de localización	Valor unitario (€/m2)
Huerto regadio		52,86	1,30	68,72 €
Huerto o cereal secano		9,92	1,30	12,90 €
Pastos improductivos		2,75	1,30	3,58 €
Explotaciones forestales		0,42	1,30	0,55 €

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA UA EN CASO DE GESTIÓN PÚBLICA POR EXPROPIACIÓN

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN PGO DE FELANITX	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	346,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	346,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	1.142,00	1.142,00	100%	1.142,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos	1.142,00	1.142,00		1.142,00
AMBITO DE LA UA	1.488,00	1.142,00		
Sistema general de espacios libres públicos	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				
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN		Coste	Total costes	
	Superficie	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	346,00	206,06 €	71.297,60 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	103,03 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	346,00		71.297,60 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			10.694,64 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			81.992,24 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			130.332,65 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	130.332,65 €	81.992,24 €	1,1042	TOTAL 53.377,48 €

(\*) Los costes y gastos de urbanización serán a cargo del ayuntamiento.

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)			
Vso (Valor del suelo urbanizado)	53.377,48 €	Situación inicial de suelo	URBANO (*)
Ámbito de la unidad de actuación	1.488,00	Tipo de suelo	Hortícola secano
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	35,87 €	Valor inicial del suelo (VIS)	12,90 €
Diferencia (VRU-VIS)	22,98 € (*)	Suelo urbano en situación de suelo rural.	

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN			
	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	677,28 €	25,00%	169,32 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	677,28 €	0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,69 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	32,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			203,18 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases	0	0,20%	0,00 €
Proyecto de reparcelación	0	0,30%	0,00 €
Proyecto y dirección urbanización	0	10,40%	0,00 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	0	3,12%	0,00 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0	0,80%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico	1	0,40%	0,68 €
OCT y control calidad	1	0,80%	1,35 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaria		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%	0,85 €
Ocupación vía pública	0	0,10%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avalés, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			206,06 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	206,06 €	50%	103,03 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	206,06 €	25%	51,52 €
Más de 10.000 m2	206,06 €	5%	10,30 €
VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU SITUACIÓN DE ORIGEN			
	Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Corrector de localización	Valor unitario (€/m2)
Huerto regadio	52,86	1,30	68,72 €
Huerto o cereal secano	9,92	1,30	12,90 €
Pastos improductivos	2,75	1,30	3,58 €
Explotaciones forestales	0,42	1,30	0,55 €