



Autor: Gaspar Riera
1988

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm.



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06G PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DE MARIA DE LA SALUT

Juliol de 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

ESTUDIS ECONÒMICS

Redactat per Antoni Clapés Donadeu
(Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA)

ÍNDEX

I.	ANTECEDENTS	2
II.	MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	
1.	OBJECTIUS DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	4
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL POD	5
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	6
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	6
5.	AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS	7
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA	8
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS	10
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DETALLATS	16
	ANNEXOS: FITXES	

I. ANTECEDENTS

L'objecte d'aquests estudis és l'assistència a l'Ajuntament de Maria de la Salut i al Consell Insular de Mallorca en la redacció i tramitació de l'elaboració dels estudis econòmics que integren el Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada de Maria de la Salut, és a dir, l'estudi econòmic financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, d'acord amb l'agenda de previsions temporals del Pla General i del POD

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors (en endavant LUIB) al seu article 38 estableix la documentació que ha de contenir el Pla General, entre d'altres els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmic financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta mateixa llei. Per altra banda, l'article 41 indica que el POD ha d'incloure la memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

És per aquest motiu que és necessària la redacció d'aquests estudis econòmics que la legislació aplicable en la matèria determina que formen part del POD

En aquest sentit el marc legal aplicable comprèn principalment les següents disposicions:

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors (en endavant LUIB)
- El Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de 20 de març de 2023 (RLUIB).
- 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.
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'Habitatge de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors.
- Altra legislació sectorial aplicable.

Recapitulant, els estudis econòmics que integren el POD poden tenen el següent contingut:

I. Estudi econòmic i financer: conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

I. Informe de sostenibilitat econòmica: en funció de les determinacions establertes en el Pla General i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 de la LUIB, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant.

L'informe pondera l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta. En aquest informe, doncs, s'examina la repercussió de les actuacions derivades del pla en els comptes municipals a llarg termini.

III. Memòria de viabilitat econòmica: s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i es refereix a les actuacions que incrementen l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal. En síntesi ha de justificar que els sectors són econòmicament viables per a la iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per a la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, en comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials

En tot cas aquests documents únicament s'han d'incorporar en el POD si no estiguessin convenientment detallats en el Pla General amb relació als casos i actuacions afectades, com si és aquest cas, en que el Pla General i el POD es tramiten conjuntament.

En conseqüència els continguts elaborats en aquest document són el que corresponen als estudis econòmics esmentats per al POD, sense repetir els ja inclosos en els estudis econòmics del Pla General, tal i com es l'informe de sostenibilitat econòmica i l'estudi econòmic financer de les actuacions aïllades.

II. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

1. OBJECTIUS DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

La funció econòmica i financera del POD és l'anàlisi de les seves determinacions, en ordre a proposar una agenda que estableixi les previsions temporals de la seva execució. És convenient que la memòria de viabilitat econòmica i l'agenda de previsions temporals es redactin conjuntament, conformant el present document ja que les seves conclusions s'influeixen mútuament.

Els objectius de la memòria de viabilitat econòmica són:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en el POD
2. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del POD

Correspon a l'agenda establir les previsions temporals determinant quina iniciativa, la pública o la privada, és la preferent per a desenvolupar el planejament urbanístic.

El present document conté en primer lloc la definició de les actuacions urbanístiques contingudes en el POD, la seva valoració i les previsions de finançament.

La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat del Pla.

La tercera part del document constitueix pròpiament el reflex de l'agenda de previsions temporals del POD, amb la previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels sectors detallats

2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL POD

Els plans d'ordenació detallada, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el pla general que desenvolupen, tenen com a funció:

- a) L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB
- b) L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les o els mateixos paràmetres, inclosa l'ordenació detallada de la seva trama urbana en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística de reforma interior i renovació urbana previstes en sòl urbà i per a cada sector de sòl urbanitzable, així com les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic.

En aquest sentit, el POD és l'instrument d'ordenació urbanística que estableix les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricte a les determinacions sobre el sòl urbà i el sòl urbanitzable establertes en el Pla General al que es troba vinculat, i que en aquest cas es tramita conjuntament.

En el Pla General de Maria de la Salut i en POD es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

- Actuacions d'urbanització, obertura de carrers i vies de comunicació i millora de camins.
- Actuacions de construcció i instal·lació d'elements i xarxes de serveis tècnics
- Actuacions d'urbanització, d'espais lliures públics i de recuperació de paratges naturals.

Per altra banda es concreten els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En l'avaluació econòmica financera del Pla General, aquestes actuacions s'han analitzat d'acord amb la següent classificació:

- Actuacions urbanístiques aïllades (no incloses en cap sector o unitat d'actuació i a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions)
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable

Per al POD s'incorporen les actuacions en sòl urbà, i que s'estimen en un import de 1.281 milers d'euros.

3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

En la memòria del POD es descriuen les diferents actuacions urbanístiques previstes.

Les actuacions en sectors de sòl urbà (UA) a finançar per privats s'estimen en els següents imports:

DESGLOSSAMENT OBRES URBANITZACIÓ			unitats m2s/m2st			total euros			TOTAL	
Tipus	Nom actuació		CI_VI	EL_PB	CI_AP	CI_VI	EL_PB	CI_AP	TOTAL	amb 9%
Sòl Urbà	UA 01	Son Puig	2.468	2.335		370.227	280.254		650.481	709.024
	UA 02	Jovellanos	2.623	0		393.510	0		393.510	428.926
	UA 03	Carrer Major	367	353		55.124	42.311		97.434	106.203
	UA 04	Carrer Ses Corbates	162	0		24.330	0		24.330	26.520
	UA 05	Carrer B	60	0		9.023	0		9.023	9.835
TOTAL			5.681	2.688	0	852.213	322.565	0	1.174.778	1.280.508

Costos unitaris:	Costos urb. Vial	150,00 euros m2/s	Costos urbanitz. aparcament	70,00 euros m2/s
	Costos urb. Verd1	120,00 euros m2/s		
	Costos urb. Verd2	30,00 euros m2/s		

Cal assenyalar que tant les unitats com els costos unitaris associats a les diferents actuacions han estat proporcionats per l'equip de Ferran Navarro. Per altra banda, segons informació rebuda del mateix equip, no s'han posat de manifest altres despeses que siguin significatives per ser individualitzades, estant en tot cas el seu cost inclòs en les previsions de costos unitaris anteriors, incloent enderrocs i indemnitzacions per edificacions o activitats, entre d'altres.

4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC

En l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla General s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuais recursos provinents d'altres administracions.

Per altra banda es realitza la simulació tendencial dels recursos financers del municipi, atenent a les necessitats de finançament i els recursos aplicables

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2024-2040 en base a les hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades de les previsions de desenvolupament del nou Pla General i del POD.

5. AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS

L'Agenda del POD té per objecte fer una seqüència temporal de les actuacions urbanístiques previstes

L'Agenda també estableix quins són els sectors que permeten arribar als objectius establerts al Pla General i al POD i quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions a preveure.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions, no tant com una data temporal exacta, sinó marcant un ordre de prioritats, diferenciant aquelles actuacions incloses en cada quinquenni de l'horitzó del Pla General.

Els agents inversors que intervenen són privats per les actuacions en sòl urbanitzable i en sòl urbà en canvi per les actuacions directes d'obra pública, l'agent inversor serà públic sense que això suposi la impossibilitat de rescabalar-se per mitjà de contribucions especials allà on sigui necessari, o que finalment l'actuació pugui ser executada amb l'ajuda d'organismes supramunicipals.

El criteri per incloure les actuacions a l'Agenda de previsions temporals està detallat a l'apartat 7 de la memòria del POD.

S'ha considerat com a prioritàries aquelles actuacions que ajuden a fer possible els objectius principals del POD

- Compleció dels buits urbans existents
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit
- Solució dels antecedents urbanístics derivats de l'ocupació anticipada de sistemes a sectors de sòl urbanitzable.

En el document Fitxes de planejament i gestió del POD s'estableixen, de forma individualitzada, els criteris i els objectius que li corresponen a cada sector.

Cal assenyalar que d'acord amb el document de Normativa Urbanística del POD tots els sectors de sòl urbanitzable s'han previst per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que les actuacions el sistema d'actuació es preveu per expropiació. Pel que fa a les actuacions en sòl urbà totes són per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, menys la UA01 Son Puig, la UA03 Carrer Major i la UA05 Carrer B que són per cooperació.

6. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA

A continuació es presenta el quinquenni d'inici de les diferents actuacions del POD prevista en sòl urbà:

AGENDA: INICI D'ACTUACIONS PER QUINQUENNIS					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urba	UA 01	Son Puig			
	UA 02	Jovellanos			
	UA 03	Carrer Major			
	UA 04	Carrer Ses Corbates			
	UA 05	Carrer B			

L'estimació del cost de les actuacions previstes per quinquennis és la següent (en euros):

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ PRIVATS					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urba	UA 01	Son Puig	709.024,29		
	UA 02	Jovellanos			428.925,90
	UA 03	Carrer Major		106.203,39	
	UA 04	Carrer Ses Corbates			26.519,70
	UA 05	Carrer B			9.834,53
TOTAL			709.024	106.203	465.280
TOTAL TRES QUINQUENNIS			1.280.508		

No es preveuen altres inversions, diferents a les ja previstes, associades al POD, en tot cas, aquelles no haurien de ser significatives en el seu context i pel que respecte a l'Ajuntament, com a tals, podrien anar a càrrec del seu pressupost corrent.

En funció de l'Agenda de previsions temporals la previsió habitatges (unitats) i sostre (m2) de sòl urbà per quinquennis és la següent:

AGENDA: HABITATGES					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urbà	UA 01	Son Puig	47		
	UA 02	Jovellanos			53
	UA 03	Carrer Major		13	
	UA 04	Carrer Ses Corbates			5
	UA 05	Carrer B			8
TOTAL			47	13	66
TOTAL TRES QUINQUENNIS			126		

AGENDA: SOSTRE			RESIDENCIAL		
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urbà	UA 01	Son Puig	6.737,87		
	UA 02	Jovellanos			7.717,82
	UA 03	Carrer Major		1.893,50	
	UA 04	Carrer Ses Corbates			892,91
	UA 05	Carrer B			1.163,78
TOTAL			6.738	1.894	9.775
TOTAL TRES QUINQUENNIS			18.406		

7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

En el marc d'un Pla General, l'anàlisi de la viabilitat econòmica financera dels diferents sectors és un treball, que tenint en consideració l'aproximació a uns possibles preus i costos associats al desenvolupament i promoció de cada sector, avalua si és viable portar a terme la promoció dels diferents sòls, en unes condicions estàndards de mercat

A efectes d'aquest exercici els sectors de desenvolupament seran viables econòmicament quan el valor del sòl urbanitzat estimat sigui superior, com a mínim, al valor del sòl rural, d'acord amb la definició que per aquestes dues situacions bàsiques de sòl estableix el RDL 7/2015, de 30 d'octubre. Per altra banda també s'ha considerat l'estimació del resultat del desenvolupament dels sectors en termes absoluts i relatius (benefici total estimat respecte costos totals estimats). Això suposa considerar les càrregues i beneficis dels propietaris derivades del procés de transformació urbanística dels sectors de sòl urbanitzable que delimita el Pla General i que es concreten en el POD:

- El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- La cessió a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública associats.
- El finançament de totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques.
- Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar, si escau, les obres d'urbanització.
- Satisfer les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- La cessió obligatòria i gratuïta a l'administració del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic que correspongui (10% en aquest cas), lliure de càrregues urbanístiques en el termes previstos en la legislació aplicable.

La valoració de les actuacions s'ha realitzat tenint en compte actuacions completes i aprofitant al màxim el nou sostre previst.

El valor del sòl urbanitzat o edificable s'obté, d'acord amb el que estableix la Llei del Sòl estatal abans esmentada, a través del mètode residual estàtic recollit en el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que estableix a l'apartat 3 de l'article 22 que en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl urbanitzat no edificat, la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció.

El valor de repercussió del sòl (VRS) pel procediment estàtic es calcula aplicant la fórmula següent:

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

on

Vv = Valor en venda del m2 d'edificació del ús considerat del producte immobiliari acabat. En euros per m2 edificable de l'ús considerat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà d'acord amb el Real Decret de referència un valor 1,40, i es pot reduir fins a un mínim d'1,2 en el cas de construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En el cas de parcel·les no urbanitzades s'han de descomptar del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció:

El valor residual del sòl edificable per aquest procediment es calcula aplicant la fórmula següent:

$$V_{s0} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

on

V_{s0}= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_s= Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (basat en el VRS de cada ús)

G= Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros

TLR= Taxa lliure de risc, en tant per u.

PR= Prima de risc, en tant per u.

Càlcul del valor en venda del sòl urbanitzat no edificat (V_s)

La determinació dels valors estimatius en venda del sòl residencial destinat a ser ocupat per habitatges de renda lliure s'ha fonamentat en les dades obtingudes dels valors del mercat immobiliari per a habitatges situats al terme municipal de Maria de la Salut i municipis veïns per a tipologies similars a les proposades en el Pla General.

Cal assenyalar que en els últims anys no ha existit a Maria de la Salut un mercat actiu de compravenda d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades de novembre de 2021 actualitzades a maig-juny de 2023) s'ha complementat amb observacions del mercat d'habitatge usat, de diversos portals immobiliaris. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el Pla General i POD. De l'estudi s'ha posat de manifest un preu mitjà per m² de mercat al voltant dels 2.332,40 euros/m²st per l'habitatge plurifamiliar i de 2.950,00 euros/m²st per l'habitatge unifamiliar, una vegada homogeneïtzats. Cal esmentar que el municipi de Maria de la Salut està enquadrat a la zona B als efectes del preu màxim de venda dels habitatges protegits de règim general, a efectes de l'estudi s'ha considerat que els habitatges protegits tindran l'etiqueta energètica C-D, pel que els preu màxim es situa en 1.939,27 euros/m²útil (BOIP 86 de 2 de juliol de 2022).

Els valors de venda per m² construït que s'han estimat són els següents:

Preu de venda d'habitatges lliures (plurifamiliars)	2.332,40 euros/m ² st
Preu de venda d'habitatges lliures (unifamiliars)	2.950,00 euros/m ² st
Preu de venda d'habitatges de protecció (règim general):	1.551,42 euros/m ² st

Per els habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda corresponent a la zona B, aplicant un percentatge del 80% per passar de m² útil a construït (1.939,27 x 80%)

Per al que respecte al preu de venda del sostre hotelier la determinació dels valors estimatius en venda s'ha situat en un import de 3.313,5 euros/m²st atenent a operacions comparables i atesa la manca d'un mercat actiu al municipi.

Càlcul del valor de la construcció (V_c)

El valors de construcció per a cada tipologia d'ús s'han estimat en funció del mòdul bàsic del Col.legi d'Arquitectes de les Illes Balears (CAIB) i aplicant addicionalment un 19% de benefici del constructor i un 27% per la resta de despeses (tributs, honoraris tècnics, etc.), així com l'interval resultant del factor multiplicador en funció de les diverses qualitats de les construccions o edificacions, atenent als paràmetres del CAIB.

Costos de construcció HRLl entre mitgeres (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant qualitat, coeficient moderador (0,9) i dimensions per HRLl i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.412,37 euros/m ² st
--	----------------------------------

Costos de construcció HRLL unifamiliar aïllada-extensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.961,63 euros/m ² st
Costos de construcció HRLL unifamiliar entre mitgeres-intensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.647,77 euros/m ² st
Costos de construcció HPO entre mitgeres (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador (0,9) i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.016,91 euros/m ² st
Costos de construcció sostre hotel·ler (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant tipologia i categoria, i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.883,16 euros/m ² st

Càlcul de les despeses (G)

Per a determinar les despeses que s'hauran de realitzar per al desenvolupament de cada sector s'han considerat d'una banda les despeses d'urbanització i de l'altra el conjunt de despeses corresponents a la gestió i redacció de projectes, les quals s'han denominat despeses derivades. El total de despeses serà la suma de les despeses d'urbanització i de les despeses derivades.

El càlcul de les despeses d'urbanització en cada sector és el resultat de la suma de les despeses corresponents a les actuacions urbanístiques previstes en cada sector, les quals s'han valorat en apartats anteriors d'aquest document.

Les despeses derivades s'han determinat aplicant un 9% sobre les despeses d'urbanització.

La Taxa Lliure de Risc (TLR)

La Taxa Lliure de Risc correspon al rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. Segons el Banc d'Espanya es situava al 2,856% al maig de 2023. Prudentment s'adopta una taxa del 3%.

La Prima de Risc (PR)

La Prima de Risc és determinada pel Reglament de valoracions de la Llei de Sòl,, que determina un percentatge del 8% per a edificis d'ús residencial de primera residència i un 11% per usos hotelers.

Determinació del valor del terreny edificable o valor residual

Tal i com s'ha explicat anteriorment el valor del terreny edificable o valor residual s'obté, per a cada sector de desenvolupament de l'aplicació de la fórmula:

$$V_{s0} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

En tot cas per al seu càlcul també es té en compte, si escau, l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament, del 10% per a tots els sectors valorats d'acord amb la normativa del Pla General i del POD , i l'assumpció de la totalitat de despeses d'urbanització previstes.

El resultats corresponents es detallen per a cada sector a les fitxes de l'annex, juntament amb el detall dels càlculs per a la seva estimació (s'inclou tant el sector de sòl urbanitzable com les de sòl urbà a efectes comparatius. En el quadre que es presenta a continuació es resumeixen aquests resultats conjuntament amb el resum d'ingressos i costos de cada sector que també es detallen en les mateixes fitxes de l'annex.

Com es pot comprovar, addicionalment, per a cada sector es calcula el marge de resultat estimat sobre els costos incorreguts (veure annex i quadre resum). Als efectes d'aquest exercici les despeses de gestió de la promoció i de comercialització s'ha avaluat en un 12% dels ingressos.

Finalment, s'efectua una aproximació a la TIR resultant de les diferents promocions utilitzant el mètode dinàmic, per a diferents horitzons segons el sector i estimant una inflació a llarg termini de l'1,5% (rang inferior entre l'interval més versemblant d'entre l'1,5 i el 2%) Aquesta TIR es compara amb la de referència (TLR+PR).

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS (ESTIMACIÓ)

Actuacions (euros)	Costos						Vendes	Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sòl (euros/m2)	TIR resultant metode dinàmic	TIR de referència	Horitzo considerat (anys)
	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals	euros		% respecte costos	Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s)				
UA 01 Son Puig	650.481	58.543	8.324.936	1.640.433	10.674.393	13.670.272	2.995.879	28%	71,6	113,5	15,6%	11,0%	6
UA 02 Jovellanos	393.510	35.416	10.231.725	1.972.930	12.633.582	16.441.087	3.807.506	30%	164,0	208,5	17,2%	11,0%	6
UA 03 Carrer Major	97.434	8.769	2.406.896	476.971	2.990.071	3.974.759	984.689	33%	131,1	166,0	18,6%	11,0%	6
UA 04 Carrer Ses Corbates	24.330	2.190	1.336.694	252.137	1.615.351	2.101.139	485.789	30%	189,7	295,3	17,6%	11,0%	6
UA 05 Carrer B	9.023	812	1.479.323	293.155	1.782.312	2.442.960	660.648	37%	300,0	218,9	21,5%	11,0%	6
SBO 01 Font i Raig	1.264.355	113.792	20.243.210	3.928.273	25.549.630	32.735.605	7.185.975	28%	141,3	272,1	15,8%	11,5%	6
SBO 02 Es Clot d'en Maiol	1.351.865	121.668	17.043.817	3.254.706	21.772.056	27.122.547	5.350.491	25%	124,3	309,7	13,9%	11,0%	6

8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DETALLATS

En l'apartat anterior es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions previstes segons les bases i criteris establerts en la redacció del Pla General i del POD amb l'Ajuntament de Maria de la Salut.

En aquest sentit, les previsions del Pla General i del POD permetrien, segons aquesta anàlisi, suportar les càrregues urbanístiques assignades als diferents sectors.

Cal assenyalar que l'avaluació realitzada només es una de les possibles combinacions de preus de venda, costos de construcció i d'urbanització, despeses associades i resultats a assolir. En aquest sentit un augment o disminució dels preus de venda estimats pot ser compensat per una major o menor qualitat de la construcció o per una optimització de les ràtios de despeses aplicades. Per altra banda, tant els resultats a assolir com les eventuais rendibilitats associades son inherents a la aversió al risc de cada promotor/inversor

ANNEXOS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES

UA 01 Son Puig

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		10.681 m²s					
Sostre total		6.738 m²st					
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	6.064 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	5.458 m²st	1.412,37	7.708.274,16		2.332,40	12.729.480,47
	HRLL - RE_EU			0,00			0,00
	HRLL - RE_IU			0,00			0,00
	HPO - RE_IP	606 m²st	1.016,91	616.661,93		1.551,42	940.791,54
Altres usos				0,00			0,00
Sistemes	CI_VI	2.468 m²s			150,00	370.227,00	
	CI_AP						
	EL_PB	2.335 m²s			120,00	280.254,00	
	EQ						
TOTALS				8.324.936,09		650.481,00	13.670.272,01

Costos	Costos de construcció	8.324.936,09
	Costos d'urbanització	650.481,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	58.543,29
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.640.432,64
	TOTAL	10.674.393,02

Vendes	Preu de venda	13.670.272,01
---------------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	2.995.878,98
	% respecte de l'inversió	28,07%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	1.551.542,91	-787.016,96	764.525,94
€/m2s			71,58

UA 02 Jovellanos

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	9.813 m²s						
Sostre total	7.718 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	6.946 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRL - RE_IP	4.984 m²st	1.412,37	7.039.599,43		2.332,40	11.625.227,85
	HRL - RE_EU	1.267 m²st	1.961,63	2.485.777,05		2.950,00	3.738.240,00
	HRL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	695 m²st	1.016,91	706.348,71		1.551,42	1.077.619,45
Altres usos			0,00				0,00
Sistemes	CI_VI	2.623 m²s			150,00	393.510,00	
	CI_AP						
	EL_PB				120,00	0,00	
	EQ						
	TOTALS			10.231.725,19		393.510,00	

Costos	Costos de construcció	10.231.725,19
	Costos d'urbanització	393.510,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	35.415,90
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.972.930,48
	TOTAL	12.633.581,57

Vendes	Preu de venda	16.441.087,30
---------------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	3.807.505,73
	% respecte de l'inversió	30,14%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	2.085.225,19	-476.107,75	1.609.117,44
€/m2s			163,97

UA 03 Carrer Major

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	2.398 m²s						
Sostre total	1.894 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	1.704 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRL - RE_IP	1.704 m²st	1.412,37	2.406.896,00		2.332,40	3.974.759,46
	HRL - RE_EU			0,00			0,00
	HRL - RE_IU			0,00			0,00
	HPO - RE_IP		1.016,91	0,00		1.551,42	0,00
Altres usos				0,00			0,00
Sistemes	CI_VI	367 m²s			150,00	55.123,50	
	CI_AP						
	EL_PB	353 m²s			120,00	42.310,80	
	EQ						
TOTALS			2.406.896,00		97.434,30		3.974.759,46

Costos	Costos de construcció	2.406.896,00
	Costos d'urbanització	97.434,30
	Despeses derivades urbanització (9%)	8.769,09
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	476.971,14
	TOTAL	2.990.070,52

Vendes	Preu de venda	3.974.759,46
---------------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	984.688,94
	% respecte de l'inversió	32,93%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	432.217,90	-117.885,76	314.332,14
€/m2s			131,07

UA 04 Carrer Ses Corbates

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	1.389 m²s						
Sostre total	893 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	804 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRL - RE_IP	436 m²st	1.412,37	616.384,01		2.332,40	1.017.899,48
	HRL - RE_EU	367 m²st	1.961,63	720.310,40		2.950,00	1.083.240,00
	HRL - RE_IU						
	HPO - RE_IP		1.016,91	0,00		1.551,42	
Altres usos				0,00			0,00
Sistemes	CI_VI	162 m²s			150,00	24.330,00	
	CI_AP						
	EL_PB				120,00	0,00	
	EQ						
TOTALS			1.336.694,41	24.330,00		2.101.139,48	

Costos	Costos de construcció	1.336.694,41
	Costos d'urbanització	24.330,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	2.189,70
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	252.136,74
	TOTAL	1.615.350,84

Vendes	Preu de venda	2.101.139,48
---------------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	485.788,63
	% respecte de l'inversió	30,07%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	293.076,65	-29.436,87	263.639,78
€/m2s			189,75

UA 05 Carrer B

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	849 m²s						
Sostre total	1.164 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	1.047 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRL - RE_IP	1.047 m²st	1.412,37	1.479.322,64		2.332,40	2.442.960,42
	HRL - RE_EU			0,00			0,00
	HRL - RE_IU			0,00			0,00
	HPO - RE_IP		1.016,91	0,00		1.551,42	0,00
Altres usos				0,00			0,00
Sistemes	CI_VI	60 m²s			150,00	9.022,50	
	CI_AP						
	EL_PB				120,00	0,00	
	EQ						
TOTALS			1.479.322,64		9.022,50		2.442.960,42

Costos	Costos de construcció	1.479.322,64
	Costos d'urbanització	9.022,50
	Despeses derivades urbanització (9%)	812,03
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	293.155,25
	TOTAL	1.782.312,42

Vendes	Preu de venda	2.442.960,42
---------------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	660.648,00
	% respecte de l'inversió	37,07%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	265.649,09	-10.916,32	254.732,76
€/m2s			299,99

SBO 01 Font i Roig

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	28.801 m²s						
Sostre total	14.954 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	11.080 m²st					
	sostre privatitzable hotelier	2.379 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	5.153 m²st	1.412,37	7.277.782,09		2.332,40	12.018.563,83
	HRLL - RE_EU	2.603 m²st	1.961,63	5.105.729,57		2.950,00	7.678.260,00
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	3.324 m²st	1.016,91	3.380.062,85		1.551,42	5.156.690,18
Hotelier	2.379 m²st	1.883,16	4.479.635,77			3.313,50	7.882.090,84
Sistemes	CI_VI	4.185 m²s			150,00	627.706,50	
	CI_AP	3.297 m²s			70,00	230.787,20	
	EL_PB	3.382 m²s			120,00	405.861,60	
	EQ						
TOTALS			20.243.210,28	1.264.355,30		32.735.604,85	

Costos	Costos de construcció	20.243.210,28
	Costos d'urbanització	1.264.355,30
	Despeses derivades urbanització (9%)	113.791,98
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.928.272,58
	TOTAL	25.549.630,14

Vendes	Preu de venda	32.735.604,85
---------------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	7.185.974,71
	% respecte de l'inversió	28,13%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	5.605.679,02	-1.537.047,66	4.068.631,36
€/m2s			141,27

SBO 02 Es Clot d'en Maiol

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	30.110 m²s						
Sostre total	12.085 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	10.877 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRL - RE_IP	649 m²st	1.412,37	916.261,01		2.332,40	1.513.117,77
	HRL - RE_EU	4.245 m²st	1.961,63	8.327.706,22		2.950,00	12.523.635,00
	HRL - RE_IU	2.720 m²st	1.647,77	4.481.601,80		2.950,00	8.023.410,00
	HPO - RE_IP	3.263 m²st	1.016,91	3.318.248,30		1.551,42	5.062.384,69
Altres usos				0,00			0,00
Sistemes	CI_VI	6.611 m²s			150,00	991.710,00	
	CI_AP	1.733 m²s			70,00	121.342,20	
	EL_PB	1.990 m²s			120,00	238.813,20	
	EQ	4.716 m²s					
TOTALS				17.043.817,32		1.351.865,40	27.122.547,46

Costos	Costos de construcció	17.043.817,32
	Costos d'urbanització	1.351.865,40
	Despeses derivades urbanització (9%)	121.667,89
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.254.705,69
	TOTAL	21.772.056,30

Vendes	Preu de venda	27.122.547,46
---------------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	5.350.491,16
	% respecte de l'inversió	24,58%

K

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	5.378.172,49	-1.635.621,95	3.742.550,55
€/m2s			124,30

