

GABINET ESTUDIS ECONÒMICS S.A.

Passatge Forasté, 7, baix 2a · Tel. 932 119 744 · 08022 BARCELONA. E_mail: gabinetestudiseconomics@hotmail.com

POUM SANTA MARGARIDA DE
MONTBUI

**AGENDA, AVALUACIÓ
ECONÒMICA FINANCERA i
INFORME DE SOSTENIBILITAT**

Gener 2019

ÍNDEX

PRESENTACIÓ	5
EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT	7
Pressupost municipal.....	7
Despeses	9
Ingressos	10
Compte financer	11
Evolució de la inversió	12
AGENDA.....	14
PROGRAMA ECONÓMIC FINANCER	20
Bases de la previsió.....	20
Ingressos derivats del planejament	21
Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses.....	21
Viabilitat financera	23
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÓMICA	26
Concepte de sostenibilitat.....	26
Ingressos corrents que aporta el POUM	27
Despeses corrents a les que obliga el POUM.....	29
UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	31
Objectius i actuacions considerades	31
Polígons d'Actuació urbanística.....	32
Sòl urbanitzable delimitat.....	32
Magnituds i hipòtesis de l'operació	33
Viabilitat de l'operació.....	39
UNA VISIO DE CONJUNT	41
ANNEXOS	44
Annex 1: Previsió del pressupost 2012-30.....	46
Annex 2: Estudi de mercat de Santa Margarida de Montbui.....	50
Annex 3: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dona l'administració local	66

PRESENTACIÓ

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

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

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

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

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

- . **Programa econòmic financer**, que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera.

- . **Informe de sostenibilitat**, que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.

- . **Elements de viabilitat privada**, que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari, a l'horitzó 2030, que és la base per calcular la viabilitat del POUM¹. Aquest marc pressupostari se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques incloses en aquest POUM i, per tant, no es tornen a repetir en aquest document.

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

¹ S'ha suposat que el POUM comença a executar-se el 2018 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2030. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària que és la base d'aquest informe.

EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT

Pressupost municipal

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

Per analitzar el marc pressupostari del POUM, s'ha partit dels pressupostos més recents de l'ajuntament de Santa Margarida de Montbui, concretament de les liquidacions del període 2005-2017. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari, a l'horitzó de l'any 2031.

S'analitzen les liquidacions, en lloc de les previsions pressupostàries, ja que aquestes reflecteixen els ingressos i despeses que finalment s'han realitzat².

Pels pressupostos liquidats s'ha utilitzat el criteri de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts i, com a despeses, les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període³.

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

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

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

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

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

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

Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses

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

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

Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos

Ingressos corrents:

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

Ingressos de capital.

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

Operacions financeres:

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

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

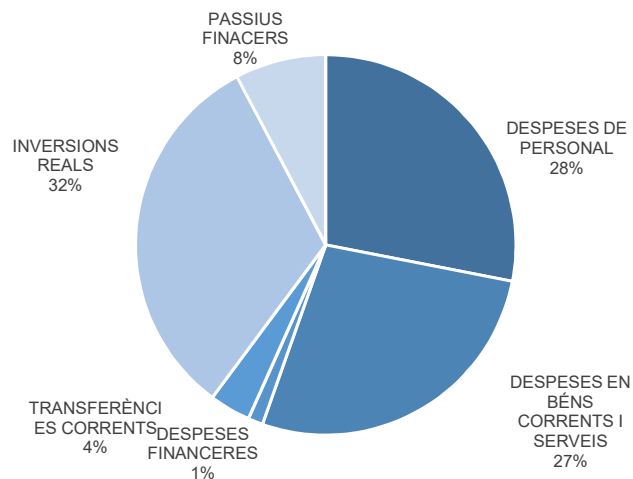
per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants⁴.

Despeses

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2017 es va tancar amb unes despeses de 8,66 milions d'euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que han estat especialment importants l'any 2015 .

Si es consideren globalment les xifres del període 2005-16, la major part del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que el formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dona, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera (interessos) i transferències corrents). Les despeses de capital, és a dir a la inversió i les transferències de capital, representen un 32,8% tenen un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment. El mateix passa amb els passius financers, que depenen de la política de finançament que es faci servir en cada període.

Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2005-2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

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

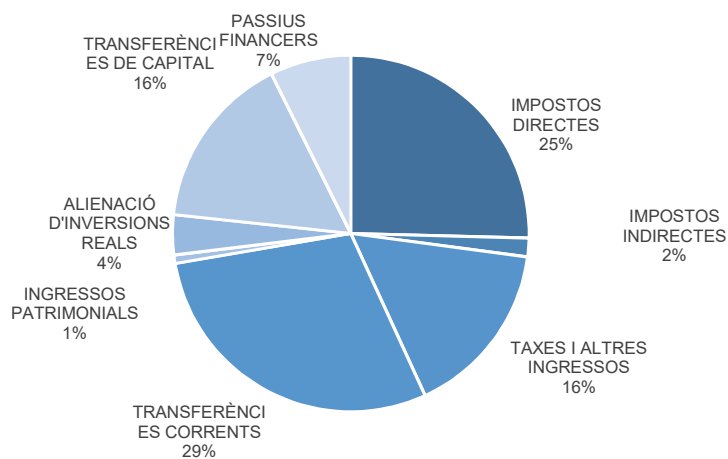
Un 27% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 28% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 3,5%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 1,3% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 7,6% de la despesa total.

En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 888 euros.

Ingressos

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost del 2017 els situava en 8,05 milions d'euros.

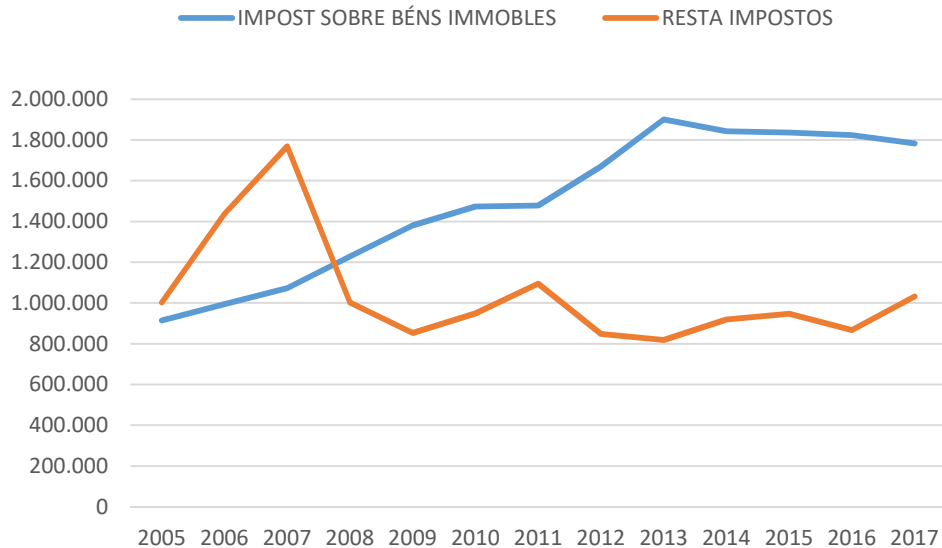
Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2005-17



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2005-16, poden significar un 35,3% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2017 va representar un 64,6% de la recaptació impositiva total.

Evolució de la recaptació per impostos 2005-17



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització van aportar un 16,0% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un altre 29%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals. Les transferències de capital (subvencions) van tenir un pes molt inferior, però varien substancialment en funció de l'any estudiat.

Compte financer

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2005-17 es resumeix en el compte financer, que mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

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

Compte financer de l'ajuntament de Santa Margarida de Montbui

(mitjana anual 2005-17 en €)

	Mitjana anual 2005-17

1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	6.827.865
2. Despeses corrents	5.354.198
3. ESTALVI BRUT (1-2)	1.473.667
4. Despeses capital financeres	687.314
5. ESTALVI NET (3-4)	786.353
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	1.491.242
8. Alienació d'inversions	337.888
9. Ingressos de capital no financeres (6+7+8)	1.829.131
10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)	2.615.484
11. Inversions	2.855.964
12. Transferències de capital	99.418
13. Despeses de capital no financeres (11-12)	2.955.383
14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT	-339.899
15. Variació d'actius financers	0
16. Endeutament	686.928
17. Saldo financer (15+16)	686.928
18. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (14-17)	347.030

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

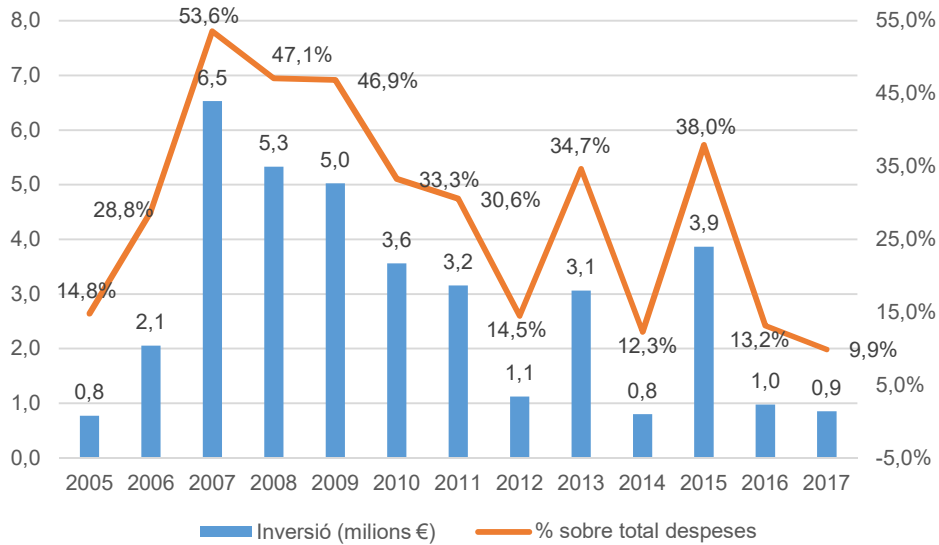
El nivell d'endeutament, segons xifres subministrades pel servei d'intervenció municipal, se situa actualment (a 31/12/2018) al voltant del milió d'euros. La càrrega financera se situa en un 10,1% dels ingressos corrents, un percentatge assumible, si bé el creixement que ha experimentat aquesta partida pot tenir efectes sobre el futur dels pressupostos municipals.

Evolució de la inversió

Entre el 2005 i el 2017 la inversió ha significat, de mitjana, un 31,7% de les despeses totals del municipi, amb un perfil desigual i un gran esforç inversor, especialment en el període 2008-2010, on el percentatge superava el 45%, al voltant de 5 milions d'euros anuals⁵.

⁵ Quan es parla d'inversions s'inclouen també les anomenades transferències de capital, que són inversions que es fan a través d'altres administracions.

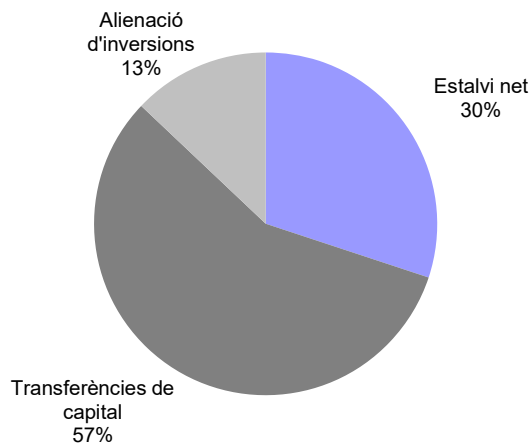
Evolució de la inversió municipal a Santa Margarida de Montbui



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Cal tenir en compte que l'estalvi net de l'ajuntament de Santa Margarida de Montbui, en relació als ingressos corrents, ha estat molt variable, situant-se el 2016 en un 11%.

Finançament de la inversió municipal a Santa Margarida de Montbui en el període 2005-2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

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

AGENDA

Actuacions previstes

Tal com estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM ha de determinar l'agenda o pla d'etapes de cada una de les actuacions que prevegi. En el cas de Santa Margarida de Montbui, es preveu una programació en dos sexennis. El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes i la seva programació, segons estiguin inclosos en el primer o en el segon sexenni.

Actuacions previstes en el programa econòmic-financer del POUM

(milions euros)

SECTORS	Sup. (m ²)	Cost (€) urbanització	Finançament (milions €)				Execució	
			Ajunta-ment	Altres admin	Privat	Total	2020 - 2025	2026 - 2031
PMU 1	0,00	0,00	---	---	---	---	100%	---
PLANS DE MILLORA URBANA	0,00	0,00	---	---	---	---	---	---
PA1 CAMÍ DELS HORTS	5.231,00	337.560,00	---	---	0,34	0,34	---	100%
PA2 ARTES	5.788,00	577.189,00	---	---	0,58	0,58	100%	---
PA3 CRTA DE VLLAS/CAMÍ DEL PONT	3.000,00	259.618,00	---	---	0,26	0,26	---	100%
PA4 EL TINT DE LA CLOSA	6.839,00	538.760,00	---	---	0,54	0,54	100%	---
PA5 CAN JEPET	131.183,00	150.000,00	---	---	0,15	0,15	100%	---
POLIGONS D'ACTUACIÓ	152.041,00	1.863.127,00	---	---	1,86	1,86	---	100%
SUD1 CAMP DE LA SORT	42.400,00	1.602.933,00	---	---	1,60	1,60	100%	---
SUD2 VIAL OEST	85.700,00	3.744.693,41	---	---	3,74	3,74	---	100%
SUD3 LES CASES DE L'INSTITUT	37.700,00	1.597.894,00	---	---	1,60	1,60	---	100%
SUD4 ELS PRATS - CAN RAAFEQUES	123.200,00	4.173.086,50	---	---	4,17	4,17	50%	50%
ARE Sta. Margarida de Montbui	193.519,00	11.348.035,00	---	11,35	---	11,35	---	100%
SECTORS URBANITZABLES	482.519,00	22.466.641,91	---	11,35	11,12	22,47	---	---
TOTAL URBANITZACIÓ SECTORS	634.560,00	24.329.768,91	---	11,35	12,98	24,33	---	---
2. Adquisició i adequació de sòl per a Espais Lliures								
Parc fluvial de l'Anoia	37.083,00	1.500.000,00	0,65	0,85	---	1,50	100%	---
Adequació pas posterior habitatges c/ Aragó		100.000,00	0,1	---	---	0,10	100%	---
Adequació pas posterior habitatges c/ La Pau		100.000,00	0,1	---	---	0,10	100%	---
Adequació pas posterior habitatges c/ Sevilla		100.000,00	0,1	---	---	0,10	100%	---
Adequació pas posterior habitatges c/La Font		100.000,00	0,1	---	---	0,10	---	100%
Adquisició terrenys Parc de la muntanya del Pi	70.348,00	250.000,00	0,25	---	---	0,25	---	100%
Adquisició espais lliures	1.316,00	150.000,00	0,15	---	---	0,15	---	100%
Completar Plaça Joan Maragall	252,00	300.000,00	0,3	---	---	0,30	---	100%
		400.000,00	0,4	---	---	0,40	37,5%	62,5%
TOTAL ESPAIS LLIURES	108.999,00	3.000.000,00	2,15	0,85	---	3,00	---	---
3. Adquisició de sòl per a nous Equipaments								
Ampliació zona esportiva i piscines	26.952,00	300.000,00	0,3	---	---	0,30	50%	50%
Equipament c/ Primer de Maig	692,00	150.000,00	0,15	---	---	0,15	100%	---
Nou equipament Cal Truco	1.375,00	150.000,00	0,15	---	---	0,15	100%	---
TOTAL ADQUISICIÓ SÒL EQUIPAMENTS	29.019,00	600.000,00	0,6	---	---	0,60	---	---
4. Inversions públiques en nous equipaments								
Centres escolars		-	---	---	---	0,00	---	100%
El Tint del Closa		800.000,00	0,8	---	---	0,80	---	100%
Cal Truco		500.000,00	0,5	---	---	0,50	---	100%
Equipament c/ Primer de Maig		700.000,00	0,7	---	---	0,70	100%	---
TOTAL INVERSIONS EQUIPAMENTS	---	2.000.000,00	2,00	---	---	2,00	---	---
5. Inversions en infraestructures								
Perllongació carretera C-37 per enllaçar amb A-2		---	---	---	---	0,00	---	---
Variant nucli antic - Carretera de Valls		---	---	---	---	0,00	---	---
Rotondes carretera de Valls - nucli antic		---	---	---	---	0,00	---	---
Nou pont sobre el riu Anoia - Vial oest		2.200.000,00	0,55	1,65	---	2,20	---	---
Nou pont sobre torrent de Les Bruixes		1.800.000,00	0,9	0,9	---	1,80	---	---
Via verda- xarxa ciclabe		---	---	---	---	0,00	100%	---
Vials accés cementiri		100.000,00	0,05	0,05	---	0,10	100%	---
millora accés equipament socisaniari - nucli antic		100.000,00	0,1	---	---	0,10	100%	---
Adequació entrada sud per carretera de Valls		200.000,00	0,2	---	---	0,20	50%	50%
Reurbanització tram urbà - sud Carretera de Valls		400.000,00	0,4	---	---	0,40	50%	50%
Reurbanització eix viari i voreres c/ de la Mercè		200.000,00	0,2	---	---	0,20	---	100%
reurbanització i plantació arbrat - varis carrers		100.000,00	0,1	---	---	0,10	50%	50%
Pavimentació Pça Major i c/ Major - Nucli antic		400.000,00	0,4	---	---	0,40	---	100%
TOTAL INFRAESTRUCTURES	---	5.500.000,00	2,90	2,60	---	5,50	---	---
INVERSIÓ TOTAL	---	35.429.768,91	7,65	14,80	12,98	35,43	---	---

Font: POUM Santa Margarida de Montbui

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

El POUM preveu el desenvolupament de diferents sectors de sòl urbanitzable i polígons d'actuació que comporten una inversió total d'uns 35,28 milions €.

El 31,5% d'aquesta inversió, uns 11,1 milions d'euros, es preveu destinar a infraestructures, espais lliures i equipaments. D'aquests, un total de 7,65 milions seran assumits directament per l'ajuntament, mentre que altres 3,45 milions seran finançats per altres administracions (Generalitat i Diputació). L'ARE Sta. Margarida de Montbui també comportarà una inversió addicional de 11,35 milions d'euros, que tampoc haurà d'assumir l'Ajuntament. Per tant, no comporten cap cost per la Hisenda municipal.

El POUM generarà també una important inversió privada, d'uns 12,83 milions, pel desenvolupament d'una sèrie de sectors en sòl urbà i urbanitzable, que resten fora de les finances municipals. Per tant, els agents privats assumiran el 53,1% del total de costos d'urbanització que generarà el POUM.

L'increment d'habitatges i de població que comportarà el POUM farà necessari assumir una sèrie d'inversions en el camp dels subministraments de serveis, però també implicaran un augment del nombre de beneficiaris i dels ingressos de les companyies que presten els serveis. El més habitual en aquests casos és que les inversions en quant a subministrament en alta, que són parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis dels contractes concessionats, d'acord amb el que permet la legislació vigent⁶.

Programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'Ajuntament

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM de Santa Margarida de Montbui per part de l'ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori⁷ que, com s'ha vist a l'apartat anterior, s'estimen en 7,65 milions d'euros. La resta, com també s'ha dit abans, l'assumeixen els agents privats que impulsen els

⁶ Aquesta reflexió fa referència a les inversions de subministrament en alta, així com els col·lectors i altres obres d'abastament general, ja que el subministrament en baixa el suporten els respectius àmbits de planejament.

⁷ Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.

diferents àmbits d'actuació, o altres administracions que tenen responsabilitats en els diversos temes i serveis.

Estimació de les inversions municipals derivades del POUM
(euros)

2. Adquisició i adequació de sòl per a Espais Lliures	Inversió
Parc fluvial de l'Anoia	650.000,00
Adequació pas posterior habitatges c/ Aragó	100.000,00
Adequació pas posterior habitatges c/ La Pau	100.000,00
Adequació pas posterior habitatges c/ Sevilla	100.000,00
Adequació pas posterior habitatges c/La Font	100.000,00
Adquisició terrenys Parc de la muntanya del Pi	250.000,00
Adquisició espais lliures c/ Salamanca i c/ Verge de la Vila	150.000,00
Completar Plaça Joan Maragall	300.000,00
	400.000,00
TOTAL ESPAIS LLIURES	2.150.000,00
3. Adquisició de sòl per a nous Equipaments	
Ampliació zona esportiva i piscines	300.000,00
Equipament c/ Primer de Maig	150.000,00
Nou equipament Cal Truco	150.000,00
TOTAL ADQUISICIÓ SÒL EQUIPAMENTS	600.000,00
4. Inversions públiques en nous equipaments	
Centres escolars	-
El Tint del Closa	800.000,00
Cal Truco	500.000,00
Equipament c/ Primer de Maig	700.000,00
TOTAL INVERSIONS EQUIPAMENTS	2.000.000,00
5. Inversions en infraestructures	
Nou pont sobre el riu Anoia - Vial oest	550.000,00
Nou pont sobre torrent de Les Bruixes	900.000,00
Vials accés cementiri	50.000,00
millora accés equipament socisaniari - nucli antic	100.000,00
Adequació entrada sud per carretera de Valls	200.000,00
Reurbanització tram urbà - sud Carretera de Valls	400.000,00
Reurbanització eix viari i voreres c/ de la Mercè	200.000,00
reurbanització i plantació arbrat - varis carrers	100.000,00
Pavimentació Pça Major i c/ Major - Nucli antic	400.000,00
TOTAL INFRAESTRUCTURES	2.900.000,00
INVERSIÓ TOTAL	7.650.000,00

Font: POUM Santa Margarida de Montbui

Un segon factor a considerar és que, tal i com mostra el quadre adjunt, les operacions previstes en el POUM també generen ingressos pel municipi.

D'una banda, el valor de les cessions previstes en les actuacions urbanístiques, que s'analitzen en detall en l'apartat en el que s'avalua la viabilitat d'operacions privades de sòl, ascendeix a 6,3 milions d'euros; per altra banda, les vendes de nous solars per habitatges, equipament comercial i establiment hotelier, que ascendeixen a 4,1 milions d'euros.

Una estimació dels ingressos municipals derivats del POUM

(milions euros)

<u>Polígons d'actuació</u>	<u>Superfície sector m2</u>	<u>Sostre sector m2</u>	<u>Superfície cessió m2</u>	<u>Cost estimat €</u>
10% PAU 1 Camí de l'Hort	5.231	1.730	173	52.589
10% PAU 2 Artès	5.788	2.968	297	90.222
0% PAU 3 Carretera de Valls/ Camí del Pont	3.000	4.522	0	0
10% PAU 4 El Tint del Closa	6.839	4.978	498	192.766
0% PAU 5 Can Jepet	131.183	16.976	0	0
TOTAL PA			968	335.577

<u>Sectors urbanitzables</u>	<u>Superfície sector Ha</u>	<u>Sostre sector m2</u>	<u>Superfície cessió m2</u>	<u>Cost estimat €</u>
15% sector SUD 1 Camp de la Sort	4,24	8.480	1.272	492.564
15% sector SUD 2 Vial Oest	8,97	17.140	2.571	1.421.668
15% sector SUD 3 Cases de l'Institut	3,90	9.425	1.414	781.751
15% sector SUD 4 Prats de Can Rafeques	12,32	39.424	5.914	3.270.000
TOTAL SUD			11.170	5.965.984

TOTAL SECTORS 12.138 6.301.560

<u>Altres ingressos</u>	<u>Superfície m2</u>	<u>Cost estimat €</u>
Nou solar per a establiment Hotelier	1.300	910.000
Nou solar per habitatges	1.252	751.200
Nou solar per equipament comercial	8.086	2.425.800
TOTAL ALTRES	10.638	4.087.000

TOTAL POUM 22.776 10.388.560

Font: POUM Santa Margarida de Montbui

El sector urbanitzable corresponent a l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) de Santa Margarida de Montbui, aprovat definitivament el 3/12/2009 dins el PDU de les AREs de les Comarques Centrals, no s'incorpora dins el còmput d'ingressos d'aquesta avaluació econòmica, atès que el seu desenvolupament preveu compensar internament ingressos i despeses dins la pròpia actuació. Per tant, la seva oportunitat i viabilitat econòmica està justificada al propi PDU.

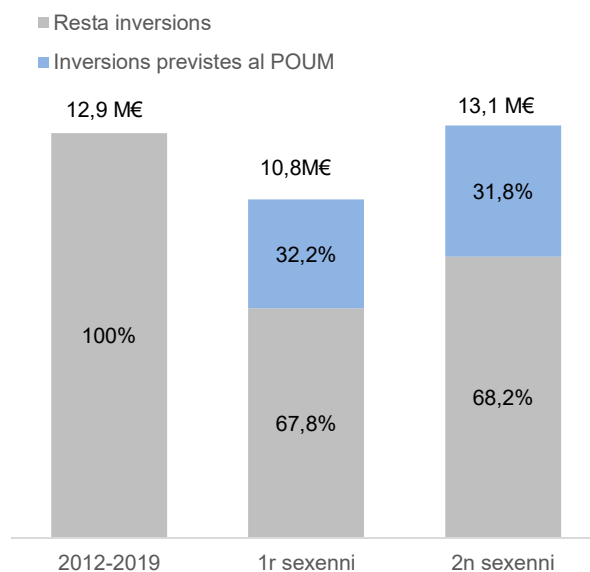
Val a dir que la materialització monetària de les cessions i la seva utilització dependrà de la política municipal i de l'ús que se'n faci d'aquest sòl, però sí que posa en relleu el potencial d'ingressos del POUM per a les arques municipals.

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

Atès que l'horitzó que es planteja en aquest document és de dos sexennis, estem parlant d'una inversió de gairebé 2 milions d'euros anuals de mitjana, que inclouen les inversions del POUM i altres inversions que no es deriven del POUM.

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, perquè ha de resoldre les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc.

Previsions d'inversió de l'ajuntament de Santa Margarida de Montbui
(Millions d'euros corrents anuals)



Font: Programa econòmic-financer.

A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar que aquesta inversió representa, de mitjana, al voltant del 25 % de les despeses corrents no financeres. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost de Santa Margarida de Montbui, a l'horitzó 2031.

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

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

PROGRAMA ECONÓMIC FINANCER

Bases de la previsió

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

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2030 que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

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

Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer

<i>Magnituds</i>	<i>2017</i>	<i>Horitzó 2025</i>	<i>Horitzó 2031</i>
Població	9.748	12.700	15.800
Creixement anual	0,27%*	3,7%	3,7%
Habitatges Principals	3.654	4.365	4.876
Parc total d'habitatges	4.445	5.310	5.932
Creixement anual renda per càpita	2,2%**	6,4%	6,4%

* Període 1996-2017

** Període 2002-2017

Font: Model SIM_SOE, 2017.

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

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2018 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest crèdit com a crèdit a finançar a 10 anys, tot

igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys⁸, és a dir, igualant la taxa de descompte a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 1,66%⁹. La càrrega financera pressupostada per al 2018, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és d'uns 630 mil euros, per tant se situa en un 9,3% dels ingressos corrents és assumible.

Ingressos derivats del planejament

Les cessions obligatòries (entre el 10% i el 15%, segons el sector), procedents dels nous desenvolupaments, s'han valorat en uns 6,3 milions d'euros.

Ingressos potencials de les cessions de sòl

<u>Polígons d'actuació</u>	<u>Superfície sector m2</u>	<u>Sostre sector m2</u>	<u>Superfície cessió m2</u>	<u>Cost estimat €</u>
10% PAU 1 Camí de l'Hort	5.231	1.730	173	52.589
10% PAU 2 Artès	5.788	2.968	297	90.222
0% PAU 3 Carretera de Valls/ Camí del Pont	3.000	4.522	0	0
10% PAU 4 El Tint del Closa	6.839	4.978	498	192.766
0% PAU 5 Can Jepet	131.183	16.976	0	0
TOTAL PA			968	335.577

<u>Sectors urbanitzables</u>	<u>Superfície sector Ha</u>	<u>Sostre sector m2</u>	<u>Superfície cessió m2</u>	<u>Cost estimat €</u>
15% sector SUD 1 Camp de la Sort	4,24	8.480	1.272	492.564
15% sector SUD 2 Vial Oest	8,97	17.140	2.571	1.421.668
15% sector SUD 3 Cases de l'Institut	3,90	9.425	1.414	781.751
15% sector SUD 4 Prats de Can Rafeques	12,32	39.424	5.914	3.270.000
TOTAL SUD			11.170	5.965.984

TOTAL SECTORS **12.138** **6.301.560**

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

També caldrà tenir en compte les vendes de nous solars per habitatges, un equipament comercial i un establiment hotel·ler, que ascendeixen a 4,1 milions d'euros.

Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses

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

⁸ Vegeu annex 4: Els tipus d'interès del deute públic

⁹ El tipus del 1,66 utilitzat s'ha calculat a partir de l'Euribor d'abril de 2017 més el diferencial mig de les hipoteques, que el Banc Central Europeu (BCE) situa per Espanya en un 1,78%.

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

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

Finalment, en el cas de **l'impost sobre construccions i també en les plusvàlues**, la base de càlcul ha estat la construcció d'habitatges. Com a xifres de referència, s'han utilitzat les previsions del parc residencial que es recullen en les previsions socioeconòmiques i en la memòria social del planejament de Santa Margarida de Montbui.

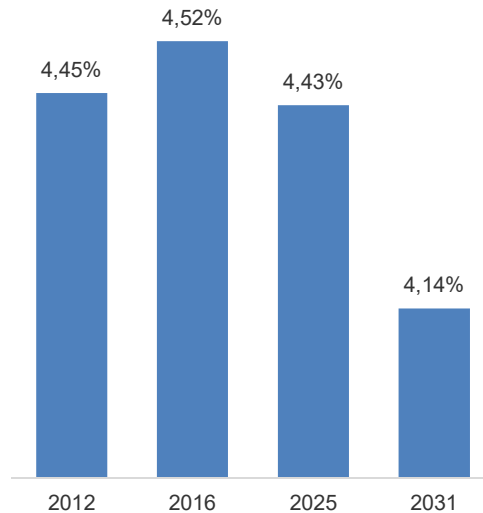
La hipòtesis implícita d'aquestes estimacions és el manteniment dels tipus impositius, el que comporta que la recaptació augmenti en funció del creixement de la població i el parc residencial.

En el darrer quinquenni, el creixement de la renda ha estat del 1,1% anual. En aquest model s'ha previst que la renda per càpita es mantindrà constant en termes reals en aquest 1,1% de mitjana, en el període 2017-31.

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal es mantindrà constant en els propers anys, per disminuir en els anys posteriors. Actualment, la recaptació per impostos i taxes significa un 4,66% de la renda dels residents al municipi.

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

Una estimació de l'evolució de la pressió fiscal
(Impostos i taxes sobre el nivell de renda en %)



Font: Programa Econòmic-Financer

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

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció dels crèdits vius existents cada un dels anys de la previsió¹⁰ i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2016.

Viabilitat financera

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

¹⁰ S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 12 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.

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

Previsions del Compte financer de l'ajuntament de Santa Margarida de Montbui

(Mitjana anual del període en euros corrents)

	<u>2012-2019</u>	<u>2020-25</u>	<u>2026-31</u>
1. Ingressos corrents	7.178.612	9.167.087	12.461.883
2. Despeses corrents	5.524.912	6.716.565	8.340.579
3. ESTALVI CORRENT (1-2)	1.653.700	2.450.522	4.121.305
4. Despeses capital financeres	537.417	33.681	0
5. ESTALVI CORRENT MINORAT AMB AMORTITZACIONS FINANCERES (3-4)	1.116.283	2.416.841	4.121.305
6 Transferències de capital	1.121.968	1.223.893	1.457.875
7. Alienació d'inversions	94	340.583	340.583
8. INGRESSOS DE CAPITAL NO FINANCERS (6+7)	1.122.062	1.564.477	1.798.459
9. AUTOFINANÇAMENT (5+8)	2.238.345	3.981.318	5.919.763
10. Inversions	1.612.251	1.021.064	996.781
11. Transferències de capital	23.592	25.735	30.655
12. DESPESES DE CAPITAL NO FINANCERES (10+11)	1.635.843	1.046.799	1.027.436
13. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT (8-12)	-513.781	517.677	771.022
14. Variació d'actius financers	0	0	0
15. Endeutament	537.417	33.681	0
16. SALDO FINANCER (14+15)	537.417	33.681	0
17. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (13+16)	23.636	551.358	771.022

Font: Programa econòmic financer.

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

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

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

En el primer sexenni es podrien fer les inversions previstes al POUM, és a dir 579.200 euros anuals, als qual s'han d'afegir uns altres 695.800 euros anuals el segon sexenni.

A més, la venda de patrimoni de sòl proporciona a l'ajuntament uns recursos addicionals, que li dóna una posició favorable per executar aquest pla d'inversions¹¹.

D'acord amb el model, es reduirà la càrrega financera de manera continuada. **Es tracta, per tant, d'un pla d'inversions assumible financerament per l'ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària.**

¹¹ Pel que fa a les necessitats creditícies, el model només té en compte els increments de saldos anuals, és a dir, no s'han considerat els crèdits a curt termini que es puguin haver de demanar per temes de tresoreria i que implicarà un cert nivell d'endeutament i de càrrega financera, però que en cap moment desvirtua les resultats de l'informe.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Concepte de sostenibilitat

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

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

La revisió del planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi de Santa Margarida de Montbui. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials, que implicaran un increment del nombre d'habitatges i de residents, per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi¹².

Previsió de sostre residencial programat (m2)

	RESIDENCIAL		
	Total	Lliure	Protegit
PAU1 CAMÍ DELS HORTS	1.730	1.730	0
PAU2 ARTÉS	2.968	2.968	0
PAU3 CRTA DE VALLS/CAMÍ DEL PO	4.522	4.522	0
PAU4 EL TINT DE LA CLOSA	4.978	3.485	1.493
SUD1 CAMP DE LA SORT	8.480	5.936	2.544
SUD2 VIAL OEST	17.140	11.998	5.142
SUD3 LES CASES DE L'INSTITUT	9.425	6.598	2.828
SUD4 PRATS DE CAN RAFEQUES	39.424	27.597	11.827
TOTAL	88.667	64.833	23.834

Font: Elaboració pròpia

El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 138.857 m² de sostre, que permeten la construcció d'uns 1.275 habitatges i que possibiliten un augment de població fins assolir una xifra de 13.000, l'any 2030.

¹² En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

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

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

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

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

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

Ingressos corrents que aporta el POUM

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

valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En els darrers anys aquest impost ha significat més del 66% dels impostos totals que cobra el municipi.

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

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

En base al parc actual d'habitatge i el volum previst en el nou planejament, es pot estimar que al voltant del 13,4% de la recaptació total d'aquest impost al llarg del període 2020-2031 procedirà dels nous sectors desenvolupats, el que vol dir que, en termes absoluts, representa al voltant de **325.000 d'euros anuals de mitjana** addicionals. Òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que s'ha comentat, es tracta d'una mitjana del període que anirà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

La **resta d'impostos** representa actualment un 37% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles i per tant de l'augment de població, mentre que l' **IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions, i com s'ha esmentat en l'apartat anterior la seva recaptació baixarà a curt termini.

La previsió per la resta d'impostos s'ha fet en funció del nombre d'habitatges. Tot plegat, s'estima que el POUM aportarà al voltant de **347.000 euros anuals** de mitjana, el que representa un 26,2% de la recaptació total d'aquests impostos a Santa Margarida de Montbui.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada persona és el mateix independentment que visqui en una zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, el nou planejament aportarà ingressos en funció de l'augment de residents. Amb la hipòtesi

que les taxes s'incrementaran el mateix que la inflació, s'obté que els ingressos aportats pel POUM seran de **265.000 euros anuals**, poc més del 16,3% de la recaptació total.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del nombre de residents. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, es pot estimar que el POUM aportarà uns ingressos per aquest concepte de **584.000 euros anuals**.

Si es tenen en compte aquestes xifres, els ingressos que aportarà el POUM provindran en un 63,4% dels impostos, en un 16,3% de les taxes i en un 20,3% de les transferències.

Despeses corrents a les que obliga el POUM

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

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

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

El resultat és que les despeses corrents s'incrementarien en més de **338.000 euros anuals** de mitjana pel que fa a personal, **884.000 euros** en la compra de bens i serveis i uns **123.000 euros** anuals en transferències corrents.

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

Balanç d'ingressos i despeses corrents motivats pel nou planejament, 2032

<i>Ingressos</i>	<i>milions € anuals</i>	<i>Despeses</i>	<i>milions € anuals</i>
IBI	0,72	Personal	0,68
Resta impostos	0,55	Compra bens i serveis	1,35
Taxes	0,50	Transferències	0,18
Transferències	1,01		
Total ingressos	2,78	Total despeses	2,20

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta i generen un estalvi net que se situa en un 21% dels ingressos. Es pot concloure per tant que el POUM es **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència.

UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Objectius i actuacions considerades

L'objectiu d'aquest apartat és fer una aproximació global, que tingui en compte de manera genèrica els preus i costos associats al procés de promoció urbanística de cada sector de promoció privada previst al planejament. I, en funció d'aquestes dades, valorar si és viable portar a terme la promoció d'aquest sòl.

Insistir en que l'anàlisi es fa sense atendre a condicions particulars, ja que no es tracta de fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors, sinó de la seva viabilitat en unes condicions estàndards.

Les actuacions considerades s'agrupen en dos tipologies: Polígons d'Actuació Urbanística i Sectors Urbanístics Delimitats i són les següents:

Sectors urbanístics previstos al POUM de Santa Margarida de Montbui

SECTORS	DESTÍ	Sup (ha)	urbanització
PAU 1 Camí dels Horts	Residencial	0,52	337.560
PAU 2 Artés	Residencial	0,58	532.183
PAU 3 Carretera de Valls / Camí del Pont	Residencial	0,30	259.618
PAU 4 El Tint del Closa	Residencial	0,68	538.760
PAU 5 Can Jepet	Industrial	13,12	150.000
POLÍGONS D'ACTUACIÓ		15,20	1.668.121
SUD 1 Camp de la Sort	Residencial	4,24	1.602.933
SUD 2 Vial Oest	Residencial	8,57	3.744.693
SUD 3 Les Cases de l'Institut	Residencial	3,77	1.597.894
SUD 4 Els Prats - Can Rafeques	Residencial	12,32	4.173.087
SECTORS URBANITZABLES		28,90	11.118.607
TOTAL SECTORS		44,10	12.786.728

Font: Memòria del POUM de Santa Margarida de Montbui

Com hem dit anteriorment, el sector urbanitzable corresponent a l'ÀRE de Santa Margarida de Montbui no s'incorpora dins aquesta anàlisi de viabilitat, atès que seria de promoció pública i que la seva oportunitat i viabilitat econòmica es va justificar al PDU de les AREs de les Comarques Centrals.

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

Polígons d'Actuació urbanística

PAU.1 – CAMÍ DELS HORTS

- Superfície total: 5.231 m²
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 1.730 m²
- Costos d'urbanització estimats: 337.560 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 173 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

PAU.2 – ARTÉS

- Superfície total: 5.788 m²
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 2.968 m²
- Costos d'urbanització estimats: 532.183 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 297 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

PAU.3. CARRETERA DE VALLS/CAMÍ DEL PONT

- Superfície total: 3.000 m²
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 4.522 m²
- Costos d'urbanització estimats: 259.618 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 0 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

PAU. 4. EL TINT DEL CLOSA

- Superfície total: 6.839 m²
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 4.978 m²
- Costos d'urbanització estimats: 538.760 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 498 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

PAU. 5. CAN JEPET

- Superfície total: 131.183 m²
- Usos admesos: Industrial
- Sostre industrial: 16.976 m²
- Costos d'urbanització estimats: 150.000 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 0 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

Sòl urbanitzable delimitat

SUD. 1. CAMP DE LA SORT

- Superfície total: 4,24 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 8.480 m²
- Costos d'urbanització estimats: 1.602.933 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 1.272 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

SUD. 2. VIAL OEST

- Superfície total: 9,63 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 17.140 m²
- Costos d'urbanització estimats: 3.744.693 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 2.571 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

SUD. 3. CASES DE L'INSTITUT

- Superfície total: 3,90 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 9.425 m²
- Costos d'urbanització estimats: 1.597.894 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 1.414 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

SUD. 4. PRATS DE CAN RAFEQUES

- Superfície total: 13,41 Ha
- Usos admesos: Residencial
- Sostre residencial: 39.424 m²
- Costos d'urbanització estimats: 4.173.087 €
- Finançament: Privat
- Cessió aprofitament urbanístic: 5.914 m²
- Sistema d'actuació; reparcel·lació per compensació bàsica

Magnituds i hipòtesis de l'operació

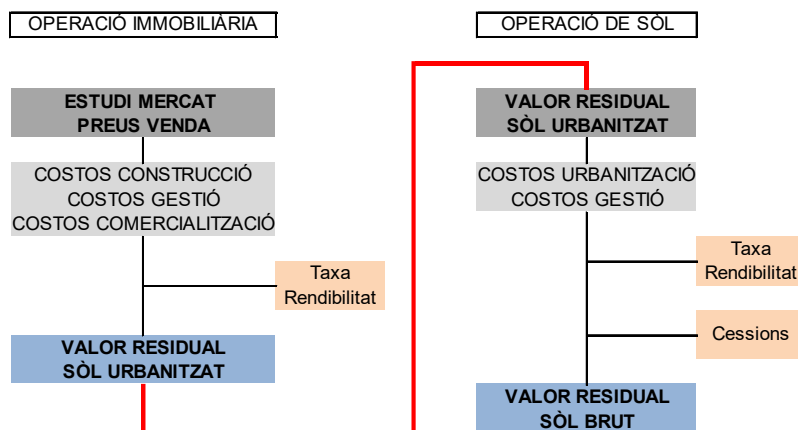
Amb independència que l'operador urbanístic, l'immobiliari i l'explotador puguin ser o no el mateix, la valoració econòmica de l'operació, a efectes de determinar la viabilitat econòmica, s'obté analitzant les dues operacions diferenciades que són necessàries per disposar del producte immobiliari acabat:

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

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

Tal com mostra el gràfic adjunt, es parteix del valor final de mercat dels productes immobiliaris que en resulten de l'execució del planejament. Amb aquest objectiu s'ha elaborat un estudi de mercat immobiliari del municipi, que permet valorar els preus de les transaccions, a partir de fonts publicades i diferents fonts oficials, i ajustar les previsions de les expectatives de futur i la capacitat d'absorció dels productes que sortiran al mercat.

Model d'obtenció del valor del sòl



Font: Elaboració pròpia

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

Això permet obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim que es pot arribar a pagar pel sòl urbanitzat, amb garanties de viabilitat de l'operació immobiliària.

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

En aquest moment cal fer la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuants, ja que el promotor haurà de fer-se càrrec del 100% dels costos i obtindrà el percentatge d'aprofitament que resti després d'aquesta cessió obligatòria.

El resultat és un valor residual del sòl brut, és a dir, el màxim que es pot arribar a pagar per la compra del sòl abans d'urbanitzar-lo. Aquest és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació i, en aquest cas, els límits d'assumir diferents costos d'urbanització sense deixar de ser viable.

Seguint aquesta mateixa metodologia es poden establir diverses aproximacions, tot i que el RD 1492/2011 estableix que cal utilitzar, en aquest cas, el mètode residual estàtic que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl (article 22 que regula com obtenir el valor residual del sòl en zones no edificades), en base a la formulació següent :

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On: VRS és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m2 edificable de l'ús considerat.

Vv és el valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m2 edificable.

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

Vc és el valor de la construcció (€/m2) edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

En sòl no urbanitzat, un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat VRS, el següent pas és trobar el valor del sòl abans del procés d'urbanització, el que s'aconsegueix, segons especifica l'esmentat RD, utilitzant la següent fórmula.

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

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

VS és el valor del sòl urbanitzat no edificat, un cop descomptat el percentatge de cessió a l'administració (En aquest cas, correspon al 90% del VRS de l'equació anterior)

G són els costos d'urbanització i altres càrregues.

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

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

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si aquest valor és positiu vol dir que l'operació és viable ja que paga tots els seus costos, el benefici dels promotors immobiliaris i de sòl, les cessions a l'administració local, i aporta una plusvàlua als propietaris inicials del sòl.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K, i en les TLR i PR on s'està incorporant un cost del diner.

Per avaluar la viabilitat de l'operació, cal tenir en compte les possibles fonts d'ingressos i de costos.

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

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

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

Els ingressos seran:

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

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

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

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

SECTORS	DESTÍ	Sup (m2)	Cost (€) urbanització
PAU 1 Camí dels Horts	Residencial	5.231	337.560
PAU 2 Artés	Residencial	5.788	532.183
PAU 3 Carretera de Valls / Camí del Pont	Residencial	3.000	259.618
PAU 4 El Tint del Closa	Residencial	6.839	538.760
PAU 5 Can Jepet	Industrial	131.183	150.000
POLÍGONS D'ACTUACIÓ		152.041	1.668.121
SUD 1 Camp de la Sort	Residencial	42.400	1.602.933
SUD 2 Vial Oest	Residencial	85.700	3.744.693
SUD 3 Les Cases de l'Institut	Residencial	37.700	1.597.894
SUD 4 Els Prats - Can Rafeques	Residencial	123.200	4.173.087
SECTORS URBANITZABLES		289.000	11.118.607
TOTAL SECTORS		441.041	12.786.728

Font: Memòria del POUM

Cal afegir, al sector SUD 4, un cost addicional de 11.250 € en concepte de mobilitat.

Costos de gestió de l'operació de sòl. Una operació d'aquestes característiques precisa una capacitat de gestió que, en base al que s'ha observat en altres actuacions,

s'ha considerat que representa un cost addicional equivalent a un 15% del total dels costos de l'operació¹³.

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

Costos de construcció dels diferents productes a edificar. Per avaluar els costos de construcció dels productes immobiliaris previstos, s'ha partit dels barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, que proposa un mòdul basic (Mb) de 482 €/m², per l'any 2017. Aquest mòdul es multiplica pels següents coeficients, en funció de la zona geogràfica (0,95), la tipologia a edificar (1), la qualitat (1) i l'ús dels productes a construir (1,4 per habitatges entre 50 i 100 m², que s'adopta pels habitatges unifamiliars, 1,60 per habitatges entre 100 i 150 m², que s'adopta pels habitatges en filera, i 1,80 per habitatges entre 150 i 200 m², que s'adopta pels habitatges unifamiliars aïllats), amb el que s'obté un pressupost estimatiu d'execució material per a cada tipologia d'habitatge. Per afegir el benefici industrial i les despeses generals de la construcció, aquest valor s'incrementa en un 15% addicional.

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

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

Costos de construcció dels productes immobiliaris a edificar

	Construcció*	Total**	
Habitatge lliure plurif	641,06	737,15	€/m ² construït
Habitatge lliure en filera	732,64	842,53	€/m ² construït
Habitatge lliure unif aïllat	824,22	947,95	€/m ² construït
Habitatge HPO	532,03	611,80	€/m ² construït
Nau industrial	347,83	400,00	€/m ² construït

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

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

Font: Elaboració pròpia a partir dels barems del COAC.

¹³ Es una xifra que s'ha utilitzat en treballs realitzats per Incasol i per Adigsa.

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

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

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

L'estudi de mercat de l'habitatge lliure s'ha fet a partir de l'oferta d'obra nova i de segona mà a la venda, disponible a diferents fonts i webs especialitzades (públiques i privades) que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte¹⁴. No hi ha producte a la venda d'habitatges unifamiliars ni en filera, pel que només s'han recollit ofertes de segona mà.

Per l'**habitatge protegit** s'han utilitzat els preus legalment autoritzats al municipi. Santa Margarida de Montbui es troba a la zona B, pel que el mòdul de règim general és de 1.576,64 €/m² útils.

Aquests mòduls es fixen sobre m² útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m² construïts. S'ha utilitzat un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75¹⁵. I, un cop traslladats, el mòdul aplicat al model és de 1.182,48 €/m² per l'HPO.

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

Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar

Habitatge lliure plurif	1.450 €/m ² construït
Habitatge lliure en filera	1.680 €/m ² construït
Habitatge lliure unif aïllat	2.100 €/m ² construït
Habitatge HPO	1.182 €/m ² construït
Nau industrial	800 €/m ² construït

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

¹⁴ Veure *Estudi del mercat immobiliari de Santa Margarida de Montbui*, en annex

¹⁵ Això vol dir que per cada m² construït podem obtenir 0,75 m² útils, una ràtio que s'obté a partir de dades que subministra Incasol de les seves actuacions.

L'escenari base suposa que la periodificació és la mateixa per a tots els sectors, una simplificació necessària per poder avaluar la seva viabilitat, tenint en compte el sexenni en el que es produeix l'actuació.

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

Viabilitat de l'operació

Tenint en compte les hipòtesis anteriors, s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de les actuacions previstes al POUM de Santa Margarida de Montbui, segons el **mètode residual estàtic**.

A partir de les fórmules anteriors, i aplicant-les a les actuacions previstes al POUM de Santa Margarida de Montbui, s'han obtingut els següents valors de repercussió del sòl urbanitzat (VRS) i del sòl brut o sense urbanitzar (VRSB), per a cada sector i sobre el sostre a edificar:

Càlcul del Valor Residual del Sòl (VRSB) per a cada sector

	VRS	M2 sostre	Cost		VRSB
			Cessions /m ² sostre	Urbanització /m ² sostre	
PA1 CAMÍ DELS HORTS	298,56	1.730	30,40	195,12	56,02
PA2 ARTÉS	298,56	2.968	30,40	179,31	73,07
PA3 CRTA DE VALLS/CAMÍ DEL PONT	298,56	4.522	0,00	57,41	236,67
PA4 EL TINT DE LA CLOSA	278,84	16.976	0,00	31,74	132,10
PAU5 CAN JEPET	278,84	8.480	43,91	19,02	161,19
SUD1 CAMP DE LA SORT	353,08	8.480	43,91	189,03	92,19
SUD2 VIAL OEST	355,57	17.140	43,91	218,48	62,53
SUD3 LES CASES DE L'INSTITUT	305,47	9.425	43,91	169,54	73,29
SUD4 ELS PRATS - CAN RAAFEQUES	308,80	39.424	43,91	106,14	144,44

*El sector SUD 4 inclou costos addicionals de mobilitat.
Font: Elaboració pròpia

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

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

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

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

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

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

Amb aquestes dades, el preu mig del sòl brut, en el seu estat actual seria, a Catalunya, d'uns 14.458 €/ha, és a dir, de 1,44 €/m² sòl, molt inferior a qualsevol dels resultats obtinguts amb els anàlisis anteriors.

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

UNA VISIO DE CONJUNT

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

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

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

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

A continuació, s'ha fet una valoració de la viabilitat del desenvolupament dels sectors previstos pels operadors privats, mitjançant el mètode estàtic que mana la normativa urbanística.

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

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

En base a aquestes hipòtesis, totes les operacions previstes al POUM són viables econòmicament, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i, considerant una rendibilitat correcta per la promoció, s'obté un valor residual del sòl global positiu.

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

Val a dir que la hipòtesi de mantenir els preus immobiliaris constants al nivell actual és una opció conservadora. Les perspectives actuals de l'economia permeten avançar que es produirà, previsiblement, un escenari més positiu en els propers anys.

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

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

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

ANNEXOS

Annex 1: Previsió del pressupost 2012-30

(les dades del 2012-17 corresponen a la liquidació el pressupost i, a partir del 2018, són previsions)

Presupost municipal de Santa Margarida de Montbui		2012	2013	1014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Milers €																						
Ingressos																						
Capítol 1		2.463.844	2.691.853	2.676.495	2.729.135	2.672.076	2.758.467	2.850.338	2.953.989	3.061.410	3.172.738	3.288.114	3.407.686	3.531.607	3.660.034	3.793.132	3.931.070	4.074.025	4.222.179	4.374.946	4.534.946	
Capítol 2		23.035	27.112	84.155	54.570	17.897	55.296	55.296	416.524	433.652	449.327	465.569	482.397	499.634	517.901	536.621	556.018	576.116	596.940	640.875	664.040	
Capítol 3		1.572.759	1.639.604	1.556.663	1.511.852	1.860.378	1.589.441	1.634.135	1.694.216	1.756.506	1.821.086	1.888.041	1.957.457	2.029.425	2.104.040	2.181.398	2.261.589	2.344.750	2.430.958	2.521.298	2.617.986	
Capítol 3	Cont. Especials IQU																					
Capítol 4		2.413.167	2.577.138	2.419.733	2.043.452	2.641.822	2.816.142	2.895.331	3.001.792	3.112.146	3.226.568	3.345.197	3.468.187	3.595.699	3.727.900	3.864.961	4.007.061	4.154.386	4.307.127	4.469.663	4.699.108	
Capítol 5		46.311	57.970	52.960	48.837	56.003	56.003	57.978	59.694	61.889	64.165	66.524	68.970	71.505	74.134	76.860	79.686	82.615	85.653	92.067	93.448	
Capítol 6		0	750	0	0	0	0	0	0	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	340.583	
Capítol 7		1.341.420	1.800.090	211.322	1.424.537	1.912.904	837.179	713.240	735.052	1.151.726	1.175.337	1.200.439	1.226.550	1.280.563	1.308.746	1.417.337	1.447.722	1.479.304	1.512.064	1.429.617	1.461.207	
Capítol 8		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capítol 9		194.193	974.240	1.100.000	1.075.000	150.204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total ingressos		8.084.730	9.768.956	8.101.328	9.886.383	9.311.284*	8.112.528	8.205.918	8.863.258	9.917.913	10.249.904	10.594.466	10.951.830	11.349.217	11.753.338	12.210.892	12.623.740	13.051.779	13.495.504	14.280.650	14.575.399	
Pressió fiscal			4,8%	4,7%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,7%	4,7%	4,6%	4,5%	4,5%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	4,3%	4,2%	4,1%	4,1%	
Despeses																						
Capítol 1		2.460.559	2.412.092	2.409.158	2.520.954	2.374.030	2.347.805	2.413.824	2.502.571	2.594.582	2.689.975	2.788.875	2.891.411	2.987.718	3.107.933	3.222.200	3.340.668	3.463.492	3.590.832	3.722.853	3.859.728	
Capítol 2		2.983.949	2.348.190	2.346.257	2.498.770	2.343.206	2.857.507	2.837.559	3.045.873	3.157.858	3.273.961	3.394.332	3.519.129	3.648.514	3.782.656	3.921.730	4.065.918	4.215.406	4.370.391	4.531.074	4.697.665	
Capítol 3		127.918	85.878	115.027	288.947	175.181	16.244	9.906	6.658	3.357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capítol 4		316.724	385.904	247.165	313.942	254.987	336.838	346.309	359.042	372.242	385.928	400.118	414.828	430.080	445.893	462.286	479.283	496.904	515.174	534.115	553.752	
Capítol 5		1.121.830	3.084.907	801.864	3.867.143	979.160	1.230.678	910.668	921.757	933.641	946.405	959.826	974.252	1.148.036	1.164.225	1.181.066	1.199.009	1.218.080	1.237.957	1.257.288	1.276.289	
Capítol 6		81.614	11.476	0	29.785	17.802	17.604	14.997	15.456	24.218	24.714	25.242	25.791	26.927	27.919	29.803	30.442	31.106	31.794	30.061	30.725	
Capítol 7		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capítol 8		628.541	527.886	594.263	662.753	1.299.240	192.340	195.535	198.782	202.084	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capítol 9		7.731.136	8.836.335	6.513.754	10.182.294	7.443.606	6.999.014	6.829.098	7.050.140	7.287.982	7.320.982	7.568.393	7.825.412	8.251.275	8.528.226	8.817.085	9.115.319	9.424.988	9.746.148	9.390.390	9.714.159	
Total despeses		363.594	932.622	1.587.574	-295.912	1.867.678	1.113.514	1.376.820	1.813.118	2.629.931	2.928.822	3.026.073	3.126.419	3.097.942	3.205.112	3.393.807	3.509.421	3.626.791	3.749.356	4.890.259	4.861.240	

Annex 2: Estudi de mercat de Santa Margarida de Montbui

Estudi del mercat immobiliari a Santa Margarida de Montbui

Aquest estudi de mercat s'elabora per a la revisió del POUM de Santa Margarida de Montbui. Per a la seva realització s'han consultat les publicacions i informacions d'institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). Hem complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda.

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m² construïts, es parlarà sempre d'aquests, sinó es diu expressament el contrari.

1. Oferta d'habitatge a Santa Margarida de Montbui

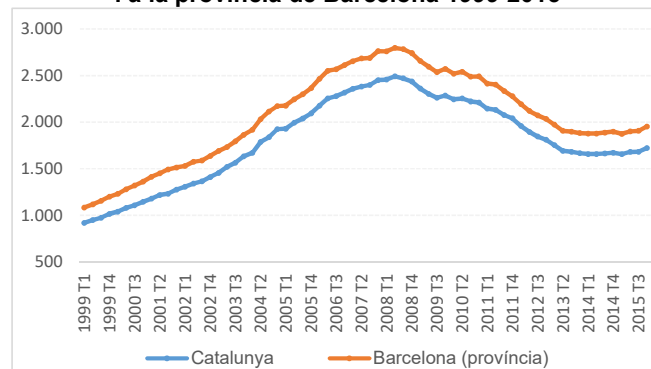
L'estudi de mercat de l'oferta d'habitatge lliure s'ha fet prenent com a referència les dades oficials subministrades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, complementades amb les informacions TINSA, la Sociedad de Tasación, el Ministeri de Foment i altres fonts oficials, via el 'Panel de Precios de Vivienda en España', que recopila la informació que elaboren i difonen diferents institucions, públiques i privades, així como associacions vinculades al sector immobiliari integrades a la Asociación Española de Análisis de Valor¹⁶.

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

1.1. Evolució general del sector a Catalunya

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

Evolució del preu (€/m²) de l'habitatge lliure a Catalunya i a la província de Barcelona 1999-2015



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

¹⁶ Veure <http://www.preciosdevivienda.es>

Aquest procés d'estabilització es visualitza en diferents indicadors com el nombre de visats d'habitatges nous, el nombre d'hipoteques, la moderació en les reduccions de preus o amb algun lleuger increment respecte el 2013¹⁷.

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

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

1.2. Evolució del mercat de l'habitatge a Santa Margarida de Montbui i el seu entorn

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

Les darreres estadístiques disponibles al Departament de Territori i Sostenibilitat (en endavant DTS), relatives a l'any 2016, informen que s'han iniciat 62 habitatges nous a Igualada.

Així mateix, "l'Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya", de Gener 2016, confirma que la construcció d'habitatges, amb 5.318 habitatges iniciats fins a novembre, manté la seva tendència creixent. Una xifra que representa un increment del 44,4% respecte al mateix període de l'any passat. Aquest creixement clarament positiu es manifesta a la major part del territori, amb l'excepció de la demarcació de Lleida on els inicis d'habitatges han baixat un -16,4%.

També continua creixent el nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. L'any 2015 s'ha tancat amb 14.127 sol·licituds d'inscripció acceptades, sense comptar la ciutat de Barcelona, i ja consten com inscrits en el Registre un total de 83.347 unitats de convivència.

Segons les estadístiques de seguiment de les compravendes d'habitatge registrades a Catalunya, els municipis de Santa Margarida i Vilanova del Camí presenten volums similars, mentre la capital, Igualada, concentra el major nombre de transaccions.

Compravendes a Santa Margarida de Montbui i municipis del seu entorn Any 2016

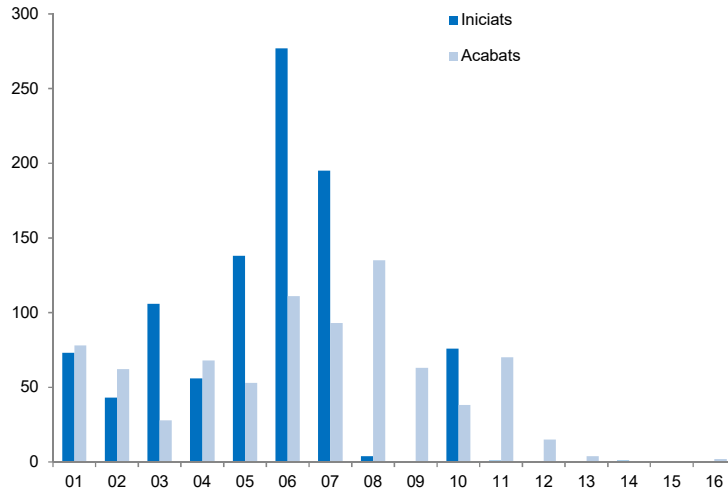
Municipi	Nre. Compravendes			Total
	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	
Igualada	42	5	274	321
Santa Margarida de Montbui	5	2	56	63
Vilanova del Camí	6	1	56	63

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants.

¹⁷ Veure Índice de Precios de Vivienda (IPV) per CCAA, serie hasta el T2 de 2016, que indica un augment sostingut de la variació del preu trimestral de l'habitatge. Instituto nacional de estadística.

Cal tenir en compte però que, a Igualada, l'oferta d'habitatges d'obra nova i de sòl per edificar es troba pràcticament esgotada. En aquests moments, s'han detectat només uns 10 habitatges nous en venda.

Evolució habitatges iniciats i acabats a Santa Margarida de Montbui 2001-2016



Font: Idescat

El parc d'habitatges a Santa Margarida, segons les darreres dades, va augmentar de forma significativa entre els anys 2001 i 2007 i s'ha mantingut constant en els anys més recents.

1.3 Oferta del mercat de l'habitatge a Santa Margarida de Montbui i el seu entorn

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

En quant al segment de mercat d'habitatges de segona mà, els llocs web privats habituals (Idealista, Fotocasa i Expocasa) mostren una oferta de pisos nombrosa i que es ven a un preu mig de 1.400 €/m².

Mostra oferta pisos segona mà en venda a Santa Margarida de Montbui i el seu entorn

	m ²	Preu total	Preu/m ² construït
Santa Margarida de Montbui	80	105.000	1.380
Igualada	126	168.000	1.411

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

Segons els diferents portals immobiliaris consultats, l'oferta d'habitatges de nova construcció de l'àrea es concentra actualment a Santa Margarida. Es tracta d'una oferta formada per uns 60 habitatges, localitzats en tres edificis plurifamiliars, de l'empresa

Altamira, del Banc Santander, que es comercialitza a un preu mig d'uns 811 €/m². Es tracta d'una oferta conjuntural i poc representativa d'un mercat mínimament normalitzat.

Cal tenir en compte que han quedat pràcticament exhaurides les ofertes d'obra nova d'Igualada i Vilanova del Camí, on només resten a la venda uns 10 habitatges, part de promotora privada i part de la Sareb. Es tracta d'ofertes **d'obra nova que es comercialitzen a un preu mig de 1.400 €/m²**, quelcom per sobre a Vilanova del Camí (1.450 €/m²) que a Igualada (1.350 €/m²).

Tal i com es justifica a la memòria del POUM, hi ha poca disponibilitat de sòl per a usos residencials en d'altres termes municipals, en especial el d'Igualada.

D'altra banda, els terrenys a urbanitzar a Santa Margarida presenten bones característiques pel seu desenvolupament, estaran vertebrats per la nova Ronda Oest, i tenen tipologies residencials diverses, des dels habitatges unifamiliars en filera o aïllats fins als blocs plurifamiliars, una diversitat d'oferta tipològica que cobreix la mancança d'oferta d'habitatges unifamiliars de l'àrea. De fet, cal destacar que no s'ha localitzat cap oferta a la venda de producte d'obra nova unifamiliar, ni d'habitatge aïllat ni en filera.

L'oferta de segona mà localitzada es comercialitza a uns preus mitjans de **1.680 €/m²**, els habitatges unifamiliars adossats i de **2.100 €/m²**, els habitatges unifamiliars aïllats.

Amés a més, els creixements previstos a Santa Margarita estan fragmentats per espais de parcs urbans i equipaments, que afavoreix el nou entorn urbà, de ciutat més esponjada i ben equipada.

Per tant, considerant tots aquests arguments i els resultats de l'anàlisi realitzada, el preu de venda estimat pels nous habitatges lliures a edificar a Santa Margarida de Montbui és de **1.400 €/m²** construïts, pels habitatges plurifamiliars, de **1.680 €/m²** construïts pels adossats i de **2.100 €/m²** construïts pels habitatges unifamiliars aïllats.

MOSTRA SANTA MARGARIDA:

SANTA MARGARIDA	m2	Preu Total	Preu/M2
PISOS SEGONA MÀ	35	60.000	1.714
	39	45.900	1.177
	48	90.000	1.875
	50	95.000	1.900
	53	67.000	1.264
	55	118.000	2.145
	59	94.000	1.593
	64	85.600	1.338
	65	65.000	1.000
	65	67.000	1.031
	70	110.000	1.571
	79	104.900	1.328
	81	104.900	1.295
	82	94.200	1.149
	84	99.944	1.190
	90	144.000	1.600
	90	135.000	1.500
	100	145.000	1.450
	104	141.900	1.364
	105	115.000	1.095
	110	116.000	1.055
	110	140.000	1.273
	115	180.000	1.565
	140	90.000	643
	79	104.514	1.380

MOSTRA IGUALADA:

IGUALADA	m ²	PREU VIVENDA	PREU UNITARI
PISOS SEGONA MÀ	220	239000	1086,4
	168	199000	1184,5
	181	225000	1243,1
	150	110000	733,3
	168	199000	1184,5
	145	187000	1289,7
	116	135000	1163,8
	93	145000	1559,1
	80	95000	1187,5
	85	125000	1470,6
	87	126000	1448,3
	167	245000	1467,1
	72	149000	2069,4
	86	123000	1430,2
	40	90000	2250,0
	163	295000	1809,8
	126,31		1411,1

MOSTRA VILANOVA DEL CAMÍ:

Vilanova del Camí	M ²	Preu Vivenda	Preu/M2
Pisos segona mà	124	197500	1592,7
	160	180000	1125,0
	99	100000	1010,1
	106	88600	835,8
	90	105000	1166,7
	58	55000	948,3
	130	140000	1076,9
	127	190000	1496,1
	111,8		1156,5
Obra Nova			
Promotora Sareb	112	150500	1343,8
	112	149600	1335,7
	96	138000	1437,5
	106,7		1372,3
Promotora Sareb	176	159500	906,3
	91	160500	1763,7
	124	197500	1592,7
	90	159500	1772,2
	120,25		1508,7

MOSTRA HABITATGE UNIFAMILIAR:

SEGONA MA	Preu	M2 construïts	€/m2
Chalet adosado en venta en calle de l'Abat Oliba, Les Comes, Igualada	290.000	192	1.510
Chalet adosado en venta en calle del Comte Borrell, 222, Les Comes, Igualada	260.000	198	1.313
Chalet adosado en venta en calle de Iacetània, 38, Les Comes, Igualada	255.000	160	1.594
Chalet adosado en venta en Pla de Sant Magi, Igualada	330.000	200	1.650
Chalet adosado en venta en Nards, Llevant, Igualada	271.000	120	2.258
Chalet adosado en venta en Urb. centre, Centre, Igualada	280.000	200	1.400
Chalet adosado en venta en Les Comes, Igualada	299.000	181	1.652
Chalet adosado en venta en Les Comes, Igualada	240.000	179	1.341
Chalet adosado en venta en Les Comes, Igualada	360.000	180	2.000
Chalet adosado en venta en calle de San Cugat, 41, Les Comes, Igualada	375.000	180	2.083
PREUS MITJANS HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA			1.680
SEGONA MA	Preu	M2 construïts	€/m2
Casa o chalet independent en venta en calle Nueva Esperanza, 26, Sesoliveres la Massa, Igualada	375.000	170	2.206
Casa o chalet independent en venta en Urb. Pla de la Massa, Sesoliveres la Massa, Igualada	790.000	400	1.975
Casa o chalet independent en venta en Ponent, Igualada	550.000	240	2.292
Casa o chalet independent en venta en Sesoliveres la Massa, Igualada	400.000	185	2.162
Casa o chalet independent en venta en urbanización la mallola, Santa Margarida de Montbui	390.000	200	1.950
PREUS MITJANS HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS			2.117

Segona mà- SANTA MARGARIDA DE MONTBUI



Ático en Santa Margarida de Montbui

116.000 € Garaje incluido

3 hab. 110 m² 2ª planta exterior sin ascensor

Atico a estrenarde una promocion de 6 pisos, al lado de can picafort! palma house inmobiliairia vende ultimo atico+ enorme terraza privad...

📞 971 923 647



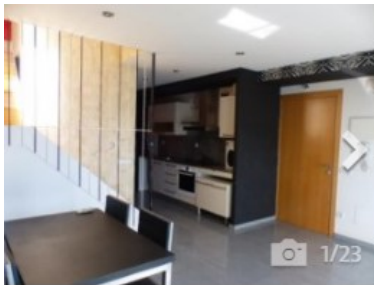
Dúplex en calle Vilanova del Camí, 9, Santa Margarida de Montbui

140.000 €

2 hab. 110 m² 2ª planta exterior con ascensor

Dúplex semi-nuevo de 110 m2 distribuido en dos plantas. Cocina, baño, 2 dormitorios y salón-comedor en la misma planta. Posibilidad de co...

📞 659 641 719



Dúplex en Santa Margarida de Montbui

104.900 €

2 hab. 78 m² 4ª planta con ascensor

Dúplex en venta con magníficas vistas en el centro de Montbui, en la Carretera de Valls. La planta piso consta de cocina americana, salón...

📞 935 435 730



Dúplex en carretera de valls, Santa Margarida de Montbui

104.900 €

3 hab. 81 m² 4ª planta exterior con ascensor

Dúplex que consta de 2 dormitorios, 1 baño y terraza. Con fachada a calle principal del municipio.

📞 932 931 078



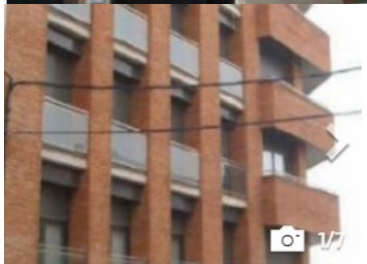
Dúplex en calle maure mercader, Santa Margarida de Montbui

180.000 €

1 hab. 115 m² con ascensor

Dúplex de 142 m2 en santa margarida de montbui (barcelona). distribuido en la planta baja: un comedor-cocina, un dormitorio y un baño, en...

📞 918 314 224



Dúplex en calle santa anna, Santa Margarida de Montbui

141.900 €

2 hab. 104 m² con ascensor

Dúplex muy luminoso muy bien distribuido. Fabulosa ubicación, con proximidad a colegios, supermercados y autobuses comarcales. Consta de...

📞 918 314 224

✉ [Contactar](#)

♥ [Guardar](#)

🗑 [Descartar](#)



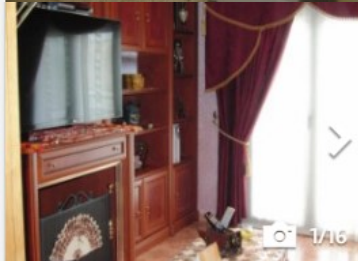
Piso en Santa Margarida de Montbui

144.000 €

4 hab. 90 m² 2^a planta exterior con ascensor

Piso en venda de 90m2, Consta de 4 habitaciones, 1 baño, 1 aseo, cocina separada, salón, balcón y lavadero.

☎ 932 931 084



Piso en calle Santa Anna, 17, Santa Margarida de Montbui

110.000 €

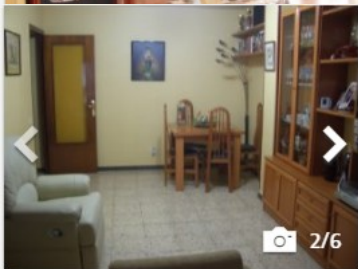
4 hab. 70 m² 4^a planta exterior con ascensor

☎ 659 067 294

✉ Contactar

♥ Guardar

🗑 Descartar



Piso en calle Almeria, 3, Santa Margarida de Montbui

135.000 €

4 hab. 90 m² 3^a planta exterior con ascensor

distribución: 4 vecinos en el edificio la casa dispone de: portero automático.

☎ 934 151 169

✉ Contactar

♥ Guardar

🗑 Descartar



Dúplex en travesía Puente, 16, Santa Margarida de Montbui

145.000 €

3 hab. 100 m² 1^a planta exterior con ascensor

HIPOTECAS CONCEDIDAS 100 %, venta de 4 dúplex y plazas de parking de obra nueva, en el centro de población a 50 m de ambulatorio y ayun...

☎ 603 844 733

Segona mà. VILANOVA DEL CAMÍ



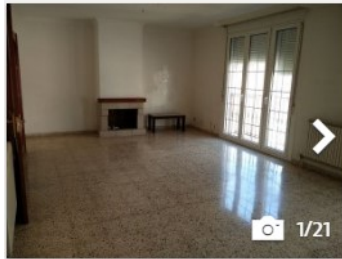
Dúplex en calle de francesc junípero serra, Vilanova del Camí

197.500 €

4 hab. 124 m² 3ª planta exterior con ascensor

Precioso dúplex 124m2 construidos, de obra nueva con terraza de 40m2. Distribuido en 3 dormitorios y gran estudio, salón-comedor, cocina...

☎ 932 931 043



Dúplex en calle de Sant Isidre, s/n, Vilanova del Camí

90.000 €

3 hab. 140 m² 2ª planta exterior sin ascensor

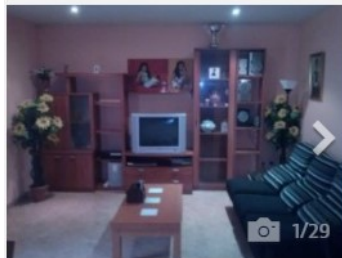
Gran Duplex en carrer sant isidre en Vilanova del Camí. Esta vivienda nos acoge con un gran recibidor en la primera planta donde nos que...

☎ 695 486 475

✉ Contactar

♥ Guardar

🗑 Descartar



Piso en calle Jacinto Verdaguer, 34, Vilanova del Camí

180.000 € Garaje incluido

4 hab. 160 m² Bajo exterior sin ascensor

casa muy bien situada. contacto, 639985916.

☎ 636 273 621

🖼 Captura de pantalla añadida



Piso en calle del dr barraquer, Vilanova del Camí

100.000 € Garaje incluido

3 hab. 99 m² 1ª planta exterior con ascensor

Precioso piso en la calle Dr. Barraquer en Vilanova del camí. El piso se encuentra en una de las zonas más tranquilas de Vilanova. Conjun...

☎ 695 486 475



Piso en Jaume Balmes, Vilanova del Camí

88.600 €

3 hab. 106 m² 2ª planta exterior con ascensor

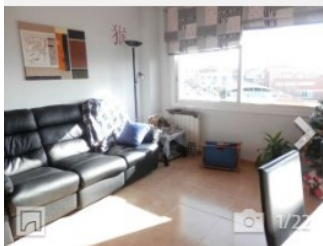
Gran oportunidad en calle Balmes, Vilanova del Camí. El bloque fue construido en 2002 y solo cuenta con tres vecinos. Gran ascensor. E...

☎ 695 486 475

✉ Contactar

♥ Guardar

🗑 Descartar



Piso en calle de Copèrnic, 1, Vilanova del Camí

105.000 €

3 hab. 90 m² 2ª planta exterior sin ascensor

Piso muy soleado y muy buen distribuido. Todo exterior y orientado a este y sur. En zona tranquila pero bien comunicado con transporte púb...

☎ 646 139 147

Segona mà: IGUALADA



Piso en plaza Pius XII, s/n, Centre, Igualada

239.000 €

5 hab. 220 m² 3^a planta exterior con ascensor

Piso de estilo modernista en venta. OPORTUNIDAD ÚNICA. En el centro urbano. Consta de 5 habitaciones, cocina, lavabo, 3 balcones más 1 es...

☎ 661 782 545



Dúplex en Centre, Igualada

199.000 € ↓ 31.000 € (13%)

3 hab. 168 m² 1^a planta exterior con ascensor

Único, exclusivo y fantástico triplex en venta al centro de Igualada! Se imaginan vivir como en una casa con una gran terraza de 300m2 y...

☎ 932 931 084



Dúplex en calle de la Soledat, Centre, Igualada

225.000 € ↓ 15.000 € (6%) Garaje incluido

3 hab. 181 m² 3^a planta exterior con ascensor

Precioso duplex en el Centro de Igualada. El edificio es seminuevo construcción de 2006, con parking comunitario en el mismo edificio. E...

☎ 695 486 475



Piso en calle de Sant Carles, Llevant, Igualada

110.000 € ↓ 4.000 € (4%)

5 hab. 150 m² 1^a planta exterior sin ascensor

Gran Piso en Sant Carles, Igualada. Éste inmueble que se encuentra a un paso del centro, es un gran piso de 150 m2 construidos, que que...

☎ 695 486 475



Dúplex en Centre, Igualada

199.000 € ↓ 31.000 € (13%) Garaje incluido

3 hab. 168 m² 1^a planta exterior con ascensor

En ple centre d'Igualada us presentem aquest habitatge que disposa d'una terrassa privada de més de 300 m2. Els espais són amplis i el me...

☎ 935 435 730



Dúplex en Ponent, Igualada

125.000 €

4 hab. 85 m² 1^a planta exterior sin ascensor

DÚPLEX EN VENDA A IGUALADA - FÀTIMA Primera planta amb menjador gran i lluminós, cuina independent, bany complet amb banyera, i quatre

☎ 932 759 152



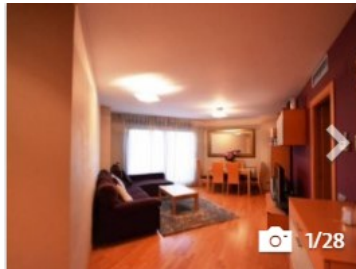
Dúplex en Centre, Igualada

126.000 € Garaje incluido

2 hab. 87 m² 3^a planta exterior con ascensor

Dúplex en venda amb pàrquing al centre d'Igualada, zona Passeig Verdaquer. distribuït en la primera planta amb cuina Office, ampli menjad...

☎ 932 759 152



Dúplex en Llevant, Igualada

245.000 € Garaje incluido

4 hab. 167 m² Bajo exterior con ascensor

Menjador gran i lluminós amb sortida al balcó de 6m2 aprox, cuina office, quatre habitacions (una tipus suite amb bany amb plat de dutxa)...

☎ 932 759 152

✉ [Contactar](#)

♥ [Guardar](#)

🗑 [Descartar](#)



Piso en gaspar camps, Llevant, Igualada

149.000 €

3 hab. 72 m² 2^a planta exterior con ascensor

Vivienda 3^a planta, con ascensor, tres habitaciones, calefacción, amplio salón comedor, cocina independiente y lavadero. Muy bien ubicado.

☎ 932 997 154



Piso en mestre joan muntaner, Pla de Sant Magi, Igualada

123.000 €

2 hab. 86 m² 4^a planta exterior con ascensor

Piso de 86m² en Igualada compuesto por 2 habitaciones, cocina independiente, 2 baños, terraza, amplias estancias y zona comunitaria con

☎ 932 997 154

Obra Nova- SANTA MARGARIDA DE MONTBUI

Promotora: Altamira



Listado de inmuebles de la promoción

Tipo	Superficie	Habitaciones	Precio	
Piso	79.17 m ²	2	59.300€	Consultar
Piso	88.63 m ²	3	73.100€	Consultar
Piso	89.69 m ²	3	76.800€	Consultar
Piso	91.83 m ²	3	76.900€	Consultar
Piso	91.3 m ²	3	78.000€	Consultar
Piso	93.68 m ²	3	78.400€	Consultar
Piso	117.78 m ²	3	92.700€	Consultar

BARRIO SAN MAURO
Santa Margarida De Montbui (Barcelona)

desde 4 Listado de inmuebles de la promoción



Tipo	Superficie	Habitaciones	Precio	
Piso	39 m ²	1	45.900€	Consultar
Piso	61 m ²	1	64.800€	Consultar

Obra Nova- VILANOVA DEL CAMÍ

Piso en carretera de la pobla de claramunt, 155, Vilanova del Camí

159.500 €

3 hab. 176 m² con ascensor

Precioso dúplex de obra nueva de 3 habitaciones y 3 baños. Dispone de terraza con una superficie de 42 m² con vistas a la montaña. Cuenta...

📞 916 350 489 ✉ [Contactar](#) ❤ [Guardar](#) 🗑 [Descartar](#)

Piso en carrer de francisc junípero serra, 1, Vilanova del Camí

160.500 €

3 hab. 91 m² sin ascensor

Piso de obra nueva, distribuido en 3 dormitorios, cocina independiente, salón-comedor, dos baños y terraza. Ubicado en una zona al lado d...

📞 916 350 489

Piso en carrer de francisc junípero serra, 1, Vilanova del Camí

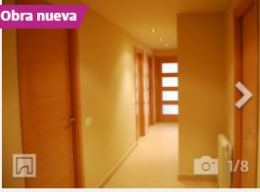
197.500 €

3 hab. 124 m² sin ascensor

Piso Dúplex con terraza distribuidos en tres habitaciones salón-comedor cocina independiente y dos baños. RefAltamira: ID D70648 Actualiz...

📞 916 350 489

Obra Nova- IGUALADA

- 

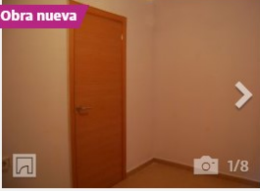
Obra nueva

Piso en calle Nards, 18, Llevant, Igualada

100.000 € Garaje incluido

2 hab. 77 m² 3ª planta exterior con ascensor

Promoción de obra nueva de viviendas en venta en Igualada. Calefacción de gas Preinstalación aire acondicionado 2 habitaciones, 1 baño y...

📞 932 932 621
- 


Obra nueva

Piso en calle Nards, 18, Llevant, Igualada

90.000 € Garaje incluido

2 hab. 78 m² 3ª planta exterior con ascensor

Promoción de obra nueva de viviendas en venta en Igualada. Calefacción de gas Preinstalación aire acondicionado 2 habitaciones, 1 baño y...

📞 932 932 621
- 


Obra nueva

Piso en calle Nards, 18, Llevant, Igualada

90.000 € Garaje incluido

2 hab. 79 m² 3ª planta exterior con ascensor

Promoción de obra nueva de viviendas en venta en Igualada. Calefacción de gas Preinstalación aire acondicionado 2 habitaciones, 1 baño y...

📞 932 932 621
- 


Obra nueva

Piso en avinguda de gaudí, 9, Ponent, Igualada

70.300 €

1 hab. 54 m² con ascensor

Piso a estrenar de una habitación en una promoción de obra nueva situada en la Avenida Gaudí de Igualada. Con acabados de primera calidad...

📞 916 350 489
- 


Obra nueva

Piso en Centre, Igualada

97.900 €

1 hab. 59 m² sin ascensor

Piso a estrenar de una habitación en una promoción de obra nueva situada en la Avenida Gaudí de Igualada. Con acabados de primera calidad...

📞 916 350 489
- 

Obra nueva

Piso en avinguda de gaudí, 9, Ponent, Igualada

82.100 €

1 hab. 59 m² con ascensor

Piso a estrenar de una habitación en una promoción de obra nueva situada en la Avenida Gaudí de Igualada. Con acabados de primera calidad...

📞 916 350 489

**Annex 3: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dóna
l'administració local**

I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

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

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

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

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

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

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

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic.

S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

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

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

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

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

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

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

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

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

- . La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.

- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyança en els nivells d'educació obligatòria.

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

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

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

- Recollida, tractament i eliminació d'escombraries.
- Ocupació del subsòl, el sòl i la volada de la via pública.
- Aprofitament especial del domini públic local, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments generals.
- L'obertura de sondatges o rases en terrenys d'ús públic i qualsevol remoguda en la via pública.
- Ocupació de terrenys d'ús públic amb mercaderies, materials de construcció, runes, tanques, puntals extintors bastides i altres instal·lacions anàlogues.
- Entrades de vehicles a través de les voreres i les reserves de via pública per aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena.
- Parades, barraques, casetes de venda en terrenys d'ús públic, indústries del carrer i ambulants i rodatge cinematogràfic.
- Aprofitament especial del domini públic, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministrament d'interès general.
- Prestació de serveis esportius.
- Servei d'escola bressol. -Llicències i serveis urbanístics.
- Servei d'ajuda a domicili i altres serveis assistencials.
- Prestació de serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Utilització de la deixalleria.

- Expedició de documents administratius.
- Autotaxi i altres vehicles de lloguer.
- Prestació de serveis de cementiri, conducció de cadàvers i altres serveis fúnebres de caràcter local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
 - Els de domini públic afectes a ús públic.
 - Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

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

Dins de les bonificacions obligatòries, tenen dret a una bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la

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

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

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

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

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

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duguin a terme.

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

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

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

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

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

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

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

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

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

cas, amb la construcció, instal·lació o obra, els honoraris de professionals i el benefici empresarial del contractista i les despeses generals.

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

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

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

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

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

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

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

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits. En tot cas, el Fons de Cooperació Local de la Generalitat de Catalunya beneficia els municipis més petits i demogràficament

menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons, decreix la mitjana per habitant.

d) Les subvencions.

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

Algunes de les línies de subvenció son:

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

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

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

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

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

e) El producte de les operacions de crèdit.

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

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

II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS

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

1. Serveis públics a prestar per l'administració local

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

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

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

Competències municipals. Els ens locals tenen competències, entre altres, en els àmbits de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, dels abastaments energètics i de la gestió de recursos

econòmics, amb l'abast que fixa la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com la legislació sectorial respectiva.

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

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

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

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

Finançament de la implantació del serveis

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

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

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

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

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

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

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

Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis

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

Així, temes com:

- Enllumenat públic.
- Recollida de residus.

- Servei d'abastiment d'aigua potable
- Xarxa de clavegueram
- Accés dels nuclis de població
- Manteniment de les vies públiques

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