

PLA GENERAL
ARIANY

**ESTUDI ECONÒMIC DEL
PLANEJAMENT I PROGRAMACIÓ
DE LES INVERSIONS**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY/2025**

PLA GENERAL

ESTUDI ECONÒMIC DEL PLA GENERAL I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

ÍNDEX

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

2.1. Sòl urbà.

2.2. Sòl rústic.

2.2.1. Valor del sòl rural (VSRural).

2.2.2. Càlcul de la renda neta (Rn).

2.2.3. Coeficients correctors.

2.2.4. Càlcul del tipus d'actualització (i).

2.2.5. Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

2.2.6. Càlcul del valor del sòl rústic.

2.3. Sòl urbanitzable.

2.3.1. Sòl urbanitzable no ordenat.

2.3.2. Sòl urbanitzable directament ordenat.

2.4. Coeficients de ponderació del sòl urbà i urbanitzable.

03. CONCLUSIONS

ANNEX I

CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ

ANNEX II

CÀLCUL COSTOS D'EXECUCIÓ

ANNEX III

MOSTRES DE MERCAT

ANNEX IV

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE LES ACTUACIONS EN SÒL URBÀ

ESTUDI ECÒMIC DEL PLA GENERAL**01. NORMATIVA D'APLICACIÓ**

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament haurà de, a més de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la seva execució i les previsions de finançament públic.

Així també l'article 35 i 40 del Reglament de desenvolupament de la LUIB per a Mallorca. Això sense perjudici del compliment de l'actualització posterior d'aquests documents com a conseqüència de l'elaboració de l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística establert en la disposició addicional primera de la LUIB.

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

Forma part d'aquest estudi econòmic la previsió de les inversions públiques en sòl urbà i rústic que el planejament ha previst que han d'obtenir-se per expropiació ja sigui per constituir sistemes generals o locals que no han estat adscrits a unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable per a la seva cessió lliure i gratuïta.

No forma part d'aquest estudi la inversió en l'edificació del sòl destinat a equipaments públics que s'obté per cessió quan es desenvolupi el seu àmbit de gestió urbanística, ja que la mateixa, segons l'ús, podrà esdevenir d'una altra administració, com ocorre amb l'equipament docent o sanitari. En tot cas, una vegada conegudes les inversions en la construccions dels equipaments públics dependents de l'administració local, es podrà corregir a l'alça el capítol d'inversions dels corresponents pressupostos de l'any o anys en els quals s'hagi de repercutir.

2.1. Sòl urbà.

Aquestes expropiacions es valoraran, d'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir en situació de sòl urbanitzat mitjançant les expressions:

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

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei: edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi: valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per m2 edificable de l'ús considerat.

Vv: valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m2 edificable.

K: coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els 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.

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

En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

V_{So}: valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G: costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR: taxa lliure de risc en tant per un.

PR: prima de risc en tant per un d'acord amb el següent quadre:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12
En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.	

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

Seguidament s'exposa el mètode de càlcul del valor d'expropiació de les taules resum que es troben en els annexos III i IV:

1. Estudi de mercat (annex III):

Per a realitzar l'estudi de mercat s'han obtingut 10 mostres de cada ús per zones de les quals s'han descartat, després d'homogeneïtzar-les, les 2 més altes i les 2 més baixes, calculant el valor mitjà de mercat de les mostres homogeneïtzades sobre 6 mostres resultants.

A aquest efecte les mostres obtingudes s'han homogeneïtzat d'acord amb els coeficients corresponents a:

Localització.

Ús.

Configuració.

Tipologia i paràmetres bàsics.

Superfície.

Qualitat de l'edificació.

Antiguitat respecte de la data de la presa de dades i estat de conservació.

Si és el cas, també gravàmens.

Aquests coeficients responen a les següents definicions i criteris de càlcul (annex IV):

Localització:

Les mostres s'obtenen en localitzacions pròximes o dins de la zona o de l'àmbit de sòl objecte de la valoració i se'ls aplica els coeficients correctors en funció del seu millor o pitjor situació geogràfica respecte al bé a valorar.

En cas de no poder-se obtenir totes les mostres dins de la zona homogènia, aquestes es completen amb altres mostres en zones o nuclis de característiques similars, aplicant també un coeficient corrector per localització.

Els coeficients correctors considerats són els següents:

Mostra situada en molta millor zona: 0,80

Mostra situada en millor zona: 0,90

Mostra situada en la mateixa zona: 1,00

Mostra situada en pitjor zona: 1,10

Mostra situada en molta pitjor zona: 1,20

En qualsevol cas, s'admet la possibilitat d'adoptar coeficients correctors intermedis entre cadascun dels anteriors.

Ús:

Aquest coeficient pondera la disponibilitat urbanística de la parcel·la o de l'edificació d'instal·lar, a més de l'ús principal, altres usos admesos pel planejament.

Mostra amb molts més usos: 0,80

Mostres amb més usos admesos: 0,90

Mostra amb mateixos usos admesos: 1,00

Mostra amb menys usos admesos: 1,10

Mostra amb molts menys usos: 1,20

En qualsevol cas, s'admet la possibilitat d'adoptar coeficients correctors intermedis entre cadascun dels anteriors.

Configuració:

Aquest coeficient pondera la configuració geomètrica de la parcel·la o de l'edificació respecte de les mostres, disposar de major desenvolupament de façana a vial o a espais públics, orientació, volumetria, etc.

Mostra amb molta millor configuració: 0,80

Mostra amb millor configuració: 0,90

Mostra amb la mateixa configuració: 1

Mostra amb pitjor configuració: 1,10

Mostra amb molta pitjor configuració: 1,20

En qualsevol cas, s'admet la possibilitat d'adoptar coeficients correctors intermedis entre cadascun dels anteriors.

Tipologia:

S'entén per tipologia: edificació aïllada, aparellada aïllada, formant part d'un conjunt asilat d'edificacions adossades, edificació contínua, contínua en cantonada, façana amb reculada a vial, etc., de les mostres respecte de la parcel·la o edificació objecte de valoració.

Mostra amb molta millor tipologia: 0,80

Mostra amb millor tipologia: 0,90

Mostra amb la mateixa tipologia: 1

Mostra amb pitjor tipologia: 1,10

Mostra amb molta pitjor tipologia: 1,20

En qualsevol cas, s'admet la possibilitat d'adoptar coeficients correctors intermedis entre cadascun dels anteriors.

Superfície:

El coeficient per superfície es calcula a partir de la superfície del producte immobiliari acabat que és objecte de valoració respecte de la superfície cadastral, inclosa, si és el cas, la part proporcional de comunitat, de cadascuna de les mostres obtingudes, segons el següent barem:

En l'AA1:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)			600,00	UNIFAMILIAR (1)			600,00
m2	m2	Cs		m2	m2	Cs	
<	245,76	0,80		<	245,76	0,80	
245,76	307,20	0,85		245,76	307,20	0,85	
307,20	384,00	0,90		307,20	384,00	0,90	
384,00	480,00	0,95		384,00	480,00	0,95	
480,00	720,00	1,00		480,00	720,00	1,00	
720,00	864,00	1,05		720,00	864,00	1,05	
864,00	1.036,80	1,10		864,00	1.036,80	1,10	
1.036,80	1.244,16	1,15		1.036,80	1.244,16	1,15	
>	1.244,16	1,20		>	1.244,16	1,20	

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

En l'AA2:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)			294,00	UNIFAMILIAR (1)			294,00
m2	m2	Cs		m2	m2	Cs	
<	120,42	0,80		<	120,42	0,80	
120,42	150,53	0,85		120,42	150,53	0,85	
150,53	188,16	0,90		150,53	188,16	0,90	
188,16	235,20	0,95		188,16	235,20	0,95	
235,20	352,80	1,00		235,20	352,80	1,00	
352,80	423,36	1,05		352,80	423,36	1,05	
423,36	508,03	1,10		423,36	508,03	1,10	
508,03	609,64	1,15		508,03	609,64	1,15	
>	609,64	1,20		>	609,64	1,20	

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

El producte immobiliari acabat s'ha obtingut del següent quadre:

CÁLCULO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO ACABADO	AA1	AA2
Superficie de la parcela a valorar	529,00	147,00
Calificación urbanística zona homogénea	I	I
Aprovechamiento urbanístico sobre/rasante	60%	60%
Edificabilidad teórica	2 1.058,00	294,00
Número máximo viviendas	1/300 2	1
Superficie construida del producto inmobiliario acabado	600,00	294,00

A l'efecte de la determinació de la teòrica edificabilitat que li correspondria en el cas de no haver estat les actuacions aïllades qualificades com a sòl no lucratiu, es determina l'àmbit espacial homogeni on estan inserides d'acord amb la definició de la disposició addicional onzena de la LUB que estableix:

"a) En aquells casos en què aquest sòl estigui delimitat, perquè provingui d'un planejament parcial o estigui inserit en una unitat d'actuació, l'àmbit espacial coincidirà amb el d'aquestes delimitacions.

b) En els casos restants, l'àmbit espacial serà el de les zones urbanístiques d'usos lucratiu limítrofs amb aquest sòl i si totes elles anessin d'ús no lucratiu, l'àmbit abastaria les zones urbanístiques d'usos lucratiu limítrofs amb aquestes."

Per tant, en aquest cas, es determinen els següents àmbits espacials homogenis per a les actuacions aïllades AA1 i AA2 que en tots dos casos es corresponen amb la de la zonificació intensiva baixa:



Antiguitat i estat de conservació:

Es calcula a partir de la següent fórmula:

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

Sent:

Vv': Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per m2.

Vv: Valor en venda de l'immoble, en euros per m2.

F: Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un.

B: Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

Bi: Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

Coeficients adoptats per a valorar l'estat de conservació:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficient: 1,5

Molt deficient: 2

Qualitat de l'edificació:

S'entén per qualitat en l'ús residencial que la mostra disposi de: ascensor (només per a l'ús plurifamiliar), piscina i altres equipaments privats (només per a l'ús unifamiliar), terrassa i/o jardí, calefacció, aire condicionat, telecomunicacions, certificació energètica vigent, etc.

Mostra de molta millor qualitat: 0,80

Mostra de millor qualitat: 0,90
Mostra d'igual qualitat: 1
Mostra de pitjor qualitat: 1,10
Mostra de molta pitjor qualitat: 1,20

En qualsevol cas, s'admet la possibilitat d'adoptar coeficients correctors intermedis entre cadascun dels anteriors.

Gravàmens:

Es tracta d'avaluar la depreciació de valor a conseqüència de les càrregues que graven al dret de propietat de les mostres obtingudes respecte de la parcel·la o edificació objecte de valoració.

En tots els casos s'adopta el coeficient 1, pel que aquest valor no s'ha reflectit en el quadre.

Quant a l'estudi de costos de construcció:

Edificació:

Per al càlcul de costos d'edificació s'aplica el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) que, per a la data de valoració, determina el preu unitari mitjà d'execució material de la construcció.

Aquest preu unitari es corregeix d'acord amb el coeficient de tipologia, ús i grandària. A més, se li aplica els següents coeficients de qualitat (Q) i, en funció de la grandària de la promoció, moderador (M):

Coeficient de qualitat (Q):

Aquest coeficient el fixa el referit barem del COAIB segons el següent nivell de qualitat de l'edificació:

Nivell superior a l'estàndard: 1,20
Nivell estàndard: 1,00
Edificis i habitatge protegit: 0,80

S'adopta el coeficient 1

Coeficient moderador (M):

Aquest coeficient el fixa el referit barem del COAIB segons les següents grandàries de la promoció:

Superior fins a 2.000 m²: 1,00
Superfície entre 2.000 i 5.000 m²: 0,95
Superfície major de 5.000 m²: 0,85

S'adopta el coeficient moderador: 1

Calculo dels costos de construcció, honoraris tècnics i professionals, taxes municipals, ICIO i altres costos necessaris:

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		648,68
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,30	
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.491,96
Control de calidad	1,50%	22,38
Coste medidas seguridad y salud	1,00%	14,92
PEM (€/m2)		1.529,26
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	198,80
Gastos generales	6%	91,76
PEC (€/m2)		290,56
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,80%	149,87
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,98%	14,99
Dirección Técnica de la obra	2,94%	44,96
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	0,75
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,61
SUBTOTAL		211,18
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	0,20%	3,06
ICIO	0,20%	3,06
Ocupación vía pública	0,10%	1,53
Tasa gestión residuos	0,10%	1,53
SUBTOTAL		9,18
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,10%	1,53
OCT	0,50%	7,65
SUBTOTAL		9,18
TOTAL Vc		2.049,35

Finalment, aplicat la fórmula del referit article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl resulta el següent valor de repercussió del sòl:

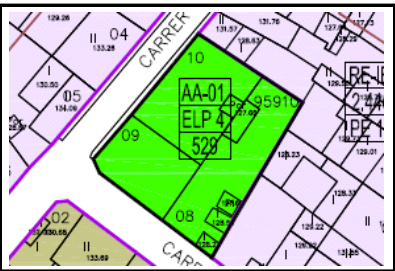
AA-01

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.180,70	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	529,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
$VRS=(Vv / K) - Vc$	222,58	235.486,59
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	5%	159,03

AA-02

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.411,91	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	147,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
$VRS=(Vv / K) - Vc$	387,73	113.992,14
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	10%	341,19

Actuacions aïllades previstes en el planejament en sòl urbà a obtenir per expropiació:

AA-01	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	ELP	m2	
Superfície		529,00	
ÀMBIT		529,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTÓ	Expropiació	-	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	-	
OBSERVACIONS			
Entre C. Atocha i C. Betlem			

AA-02	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		147,00	
ÀMBIT		147,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTÓ	Expropiació	-	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	-	
OBSERVACIONS			
Vial transversal al carrer del Sol.			



Quant al càlcul dels costos d'execució de les actuacions aïllades en sòl urbà, aquest és el següent:

COSTOS D'INVERSIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i salut 1%	BI + GG 19%	PEC (€)	Honoraris 8,00%	TOTAL COSTOS
AA-01	529,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29
AA-02	147,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10
TOTAL	676,00			240,01	2,40	46,06	288,47	19,39

Resum dels cost d'expropiació i execució de les actuacions aïllades en sòl urbà:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES		COST EXPROPIAC.	COST D'EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Entre C. Atocha i C. Betlem	AA-01	235.486,59	52.819,29	288.305,88
Vial transversal al carrer del Sol	AA-02	113.992,03	30.578,27	144.570,30
TOTAL		349.478,62	83.397,56	432.876,18
Premi d'afecció	5%	17.473,93	0,00	17.473,93
TOTAL		366.952,55	83.397,56	450.350,11

Quant al càlcul dels costos de posada en servei i manteniment anual de les actuacions aïllades, aquests són els següents:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS AÏLLADES						
CLAU	TIPUS	Posada en marxa		Manteniment anual		Cost/m2/anual
AA-01	ELP	1%	528,19 €	2%	1.056,39 €	2,00 €
AA-02	Vial	1%	305,78 €	1%	152,89 €	1,04 €
TOTAL COST 1r ANY			833,98 €			
TOTAL COST MANTENIMENT ANUAL					1.209,28 €	

2.2. Sòl rústic.

L'apartat 1.a de l'article 36 (Valoració en el sòl rural) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, determina el següent mètode per al càlcul del valor del sòl en situació rural:

“Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena (Regles per a la capitalització de rendes en el sòl rural), es necessari tenir en compte el següent:

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”

2.2.1. Valor del sòl rural (VSRural).

Per tant, d'acord amb l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada pel l'EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, s'adopta com a criteri l'aplicació de la següent fórmula par a rendes constants i durada indefinida del període de rendiment:

$$\text{VSRural} = \text{Rn} / i$$

Rn: Renda neta.

i: Tipus d'actualització en tant per un que, segons la disposició addicional setena del RDL 2/2008, de 20 de juny, és el rendiment del deute públic en mercats secundaris a tres anys (TLRr).

2.2.2. Càlcul de la renda neta (Rn).

Rn (renda neta) = (Renda bruta - Despeses) + Subvencions.

Renda bruta aplicable als cultius potencials en una finca rústica de secà (dades del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient):

Es consideraran com a ingressos anuals de l'explotació (I) els indicats com a marge brut dels diferents cultius en l'annex III de la Resolució de la presidenta del Fons de Garantia Agrària i Pesquera de les illes Balears (FOGAIBA) de 13 de desembre de 2023 (BOIB n. 172, de 21.12.23) per la qual s'aproven els nous models de sol·licitud, la documentació a aportar i les noves taules de marges bruts i criteris de càlcul de UTA per a la inscripció en el Registre general d'explotacions agràries de les illes Balears, regulat mitjançant la Llei agrària de les Illes Balears.

Per a la renda real, s'ha de calcular sobre la base de la “informació tècnica, econòmica i comptable de l'explotació actual”. Aquesta documentació de dades econòmiques o comptables que permeten calcular la renda real no s'aporta ni es disposa d'elles, per la qual cosa s'haurà de calcular un rendiment teòric sobre l'aprofitament normal i probable per a cultius en les zones expropiades, segons les característiques de la zona.

Hortícola de regadiu:

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

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

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

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

CULTIVOS DE REGADIÓ: RENTA ANUAL

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

Hortícola de seca:

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

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

HORTÍCOLA DE SECANO	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS						
VALOR ANUAL	10.408	10.676	17.059	18.737	20.430	19.689	31.160
Margen neto	445,01	391,41	329,24	311,14	255,38	260,38	362,54
GG + CI	190,62	155,39	72,11	-17,14	13,86	12,03	83,75
(GG + CI) / MB	371,61	334,72	379,99	425,31	318,71	299,58	336,19
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)	83,50%	85,52%	115,41%	136,69%	124,80%	115,06%	92,73%
MARGEN NETO EXPLOTACION REGADIÓ (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	107,67%		
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2016 a 2022)				PROMEDIO	72,95		

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

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	184,32
Cebada. Labor secano	377,58
Triticale. Labor secano	203,00
Veza-avena (forraje)	302,30
Zulla (enclova)	316,46
MEDIA MARGEN BRUTO	893,20
SUBVENCIONES	418,51
Margen neto medio potencial (€/m2)	893,20
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0893

Pastures improductives:

PASTOS E IMPRODUCTIVOS

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

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS (*)

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Barbecho pastizal	162,40
MEDIA MARGEN BRUTO	162,40
SUBVENCIONES	85,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	247,40
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0247

(*). Descans de la terra entre cultius. El seu benefici redunda en la producció posterior de cultius en rotació. Es pren el valor mitjà de repercussió de millora de productivitat en els cultius cerealístics de secà en una mitjana de 3 anys. Es pren el valor representatiu de les rotacions 2, 3 i 4 en soler associar-se a les pràctiques prolongades de guaret.

RENTA POTENCIAL EXPLOTACIONES FORESTALES

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

2.2.3. Coeficients correctors.

L'annex I del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, va ser anul·lat per la resolució 689/2020, de 8 de juny de 2020, del Tribunal Suprem pel que, transitòriament i fins que s'aprovi un altre quadre, s'adopten els següents coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals:

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

2.2.4. Càlcul del tipus d'actualització (i).

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

TLRr: Taxa lliure de risc real.

TLRn: Taxa lliure de risc nominal.

IRA: Increment del rendiment agrari net.

2.2.5. Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

La taxa lliure de risc nominal (TLRn), d'acord amb la disposició addicional setena del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, serà:

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

TLRn (segons dades del Banc d'Espanya):

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

(*). Obligaciones a 30 años.

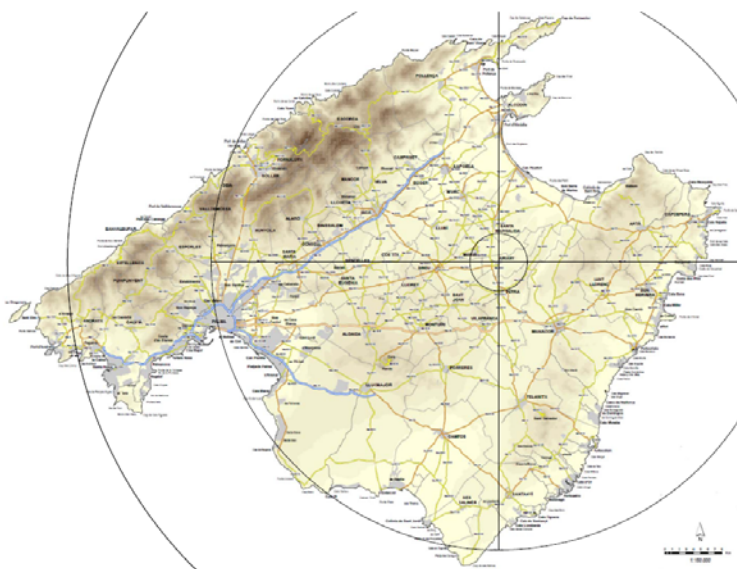
2.2.6. Càlcul del valor del sòl rústic.

Per a cada zona s'ha calculat el valor unitari d'acord amb els següents valors:

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

Aquests valors s'han d'incrementar amb el coeficient mitjà de localització calculat a partir dels coeficients d'accessibilitat a la població, a centres d'activitat i a entorns singulars (segons article 17 del RD 1492/2011) d'acord amb les fórmules següents:

Accessibilitat a població:



Circumferències de 4, 40 i 60 km des del centre del nucli urbà.

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

P1: nombre d'habitants dels nuclis situats a menys de 4 km en línia recta.

P2: nombre d'habitants dels nuclis situats a més de 4 km i menys de 40 km o 50 minuts de trajecte.

Accessibilitat a centres d'activitat (centres de comunicacions i transport, ports, aeroports, estacions de tren, grans complexos urbanitzats, etc.):

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

d: distància en quilòmetres no superior a 60 km.

Situació en entorns singulars (proximitat a terrenys de valor cultural, ambiental, històric, arqueològic, científic o paisatgístic o xarxa natura 2000):

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

p: coeficient de ponderació segons qualitat ambiental o paisatgística.

t: coeficient de ponderació segons règim d'usos i activitats.

Coeficients correctors de localització:

P1: Santa Margalida (12.776), Maria (2.273) i Petra (3.067). Total: 18.116 habitants.

P2: es troben en aquesta situació caso tots els municipis de l'Illa, excepte: part de Palma (207.970), Esporles (5.182), Estellencs (336), Puigpunyent (2.075), Andratx (11.735) i Calvià (52.458), per la qual cosa el nombre d'habitants a aquest efecte serà la diferència entre la població de l'Illa i aquesta població, més la calculada anteriorment, és a dir: 934.398 habitants.

d: 33,47 km

p: 1

t: 1

Càlcul:

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN

Según fórmula:

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

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

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

Población (habitantes)

	963,00
Menos de 4 km	> 4 km < 40 km
3.299,00	577.267,20

Accesibilidad población

1,1957

A CENTROS DE ACTIVIDAD

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

Según fórmula:

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

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Distancia a centro actividad (< 60 Km)

33,36

Accesibilidad a centros de actividad

1,2664

EN ENTORNOS SINGULARES

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

Según fórmula:

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

p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

Valoración calidad ambiental o paisajística

1,50

Entre 0 y 2

Valoración régimen de usos y actividades (*)

5,00

Entre 0 y 7

Coeficiente por situación en entorno singular

1,7500

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

ACCESIBILIDAD POBLACIÓN Y DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

Art. 17 Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones.

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

MENOS DE 4 Km	MUNICIPIOS	POBLACIÓ	CORRECCIÓ	POBLACIÓ
100% Ariany		963,00	963,00	0,96
100% Maria de la Salut		2.336,00	2.336,00	2,34
50% Petra		3.118,00	1.559,00	1,56

ENTRE 4 Y 40 Km	MUNICIPIOS	POBLACIÓ	CORRECCIÓ	POBLACIÓ
100% Alaró		9.748,00	9.748,00	9,75
100% Alcúdia		21.322,00	21.322,00	21,32
100% Algaida		6.170,00	6.170,00	6,17
0% Andratx		11.833,00	0,00	0,00
0% Ariany		963,00	0,00	0,00
100% Artà		8.208,00	8.208,00	8,21
0% Banyalbufar		577,00	0,00	0,00
100% Binissalem		9.172,00	9.172,00	9,17
100% Búger		1.148,00	1.148,00	1,15
100% Bunyola		7.286,00	7.286,00	7,29
0% Calvià		53.162,00	0,00	0,00
100% Campanet		2.790,00	2.790,00	2,79
100% Campos		11.763,00	11.763,00	11,76
100% Capdepera		2.340,00	2.340,00	2,34
100% Consell		4.304,00	4.304,00	4,30
100% Costitx		1.490,00	1.490,00	1,49
100% Deià		675,00	675,00	0,68
100% Escorca		194,00	194,00	0,19
20% Esporles		5.236,00	1.047,20	1,05
0% Estellencs		359,00	0,00	0,00
100% Felanitx		18.592,00	18.592,00	18,59
100% Fornalutx		717,00	717,00	0,72
100% Inca		34.577,00	34.577,00	34,58
100% Lloret		1.598,00	1.598,00	1,60
100% Lloseta		6.378,00	6.378,00	6,38
100% Llubí		2.438,00	2.438,00	2,44
100% Llucmajor		39.040,00	39.040,00	39,04

Datos de población: 2023

MUNICIPIOS	POBLACIÓ	CORRECCIÓ	POBLACIÓ
100% Manacor	46.395,00	46.395,00	46,40
100% Mancor de la Vall	1.639,00	1.639,00	1,64
100% Marratxí	2.336,00	2.336,00	2,34
0% Maria de la Salut	2.336,00	0,00	0,00
100% Montuïri	3.144,00	3.144,00	3,14
100% Muro	7.825,00	7.825,00	7,83
50% Palma	423.350,00	211.675,00	211,68
50% Petra	3.118,00	1.559,00	1,56
100% Pollença	14.164,00	14.164,00	14,16
0% Puigpunyent	17.279,00	0,00	0,00
100% Porreres	5.741,00	5.741,00	5,74
100% Sa Pobla	2.055,00	2.055,00	2,06
100% Santanyí	5.044,00	5.044,00	5,04
100% Sant Joan	2.195,00	2.195,00	2,20
100% Sant Llorenç	9.227,00	9.227,00	9,23
100% Santa Eugènia	1.843,00	1.843,00	1,84
100% Santa Margalida	13.160,00	13.160,00	13,16
100% Santa Maria	7.552,00	7.552,00	7,55
100% Selva	12.321,00	12.321,00	12,32
100% Sencelles	4.289,00	4.289,00	4,29
100% Ses Salines	3.795,00	3.795,00	3,80
100% Sineu	4.369,00	4.369,00	4,37
100% Sóller	13.610,00	13.610,00	13,61
100% Son Servera	11.932,00	11.932,00	11,93
0% Valldemossa	2.037,00	0,00	0,00
100% Vilafranca	3.699,00	3.699,00	3,70
TOTAL	886.535,00	580.566,20	580,57

Datos de población: 2023

DISTANCIA A CENTROS DE ACTIVIDAD

MENOS DE 60 km	POLÍGONOS	DISTANCIA	CORRECCIÓ	DIST. MEDIA
100% Alcúdia		3.776,00	3.776,00	3,78
100% Artà		25.290,00	25.290,00	25,29
100% Binissalem		27.797,00	27.797,00	27,80
100% Bunyola		37.685,00	37.685,00	37,69
100% Campos		45.115,00	45.115,00	45,12
100% Capdepera		30.796,00	30.796,00	30,80
100% Consell		52.216,00	52.216,00	52,22
100% Inca		27.134,00	27.134,00	27,13
100% Lloseta		27.222,00	27.222,00	27,22
100% Llucmajor		48.900,00	48.900,00	48,90
100% Manacor		29.924,00	29.924,00	29,92
100% Marratxí		52.200,00	52.200,00	52,20
100% Palma		59.200,00	59.200,00	59,20
100% Pollença		8.386,00	8.386,00	8,39
100% Ariany		34.184,00	34.184,00	34,18
100% Santa Margalida		16.093,00	16.093,00	16,09
100% Santa Maria		39.448,00	39.448,00	39,45
100% Sóller		35.038,00	35.038,00	35,04
TOTAL		600.404,00	600.404,00	33,36

Distancias en línea recta.

CORRECTOR DE LOCALIZACIÓN

Accesibilidad poblacion	1,1957
A centros de actividad	1,2664
En entornos singulares	1,7500
Corrector promedio	2,6500
VALOR ADOPTADO	2,7000

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual (€/m2)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)	Coefficiente de localización	Valor unitario (€/m2)
Huerto regadío	0,7578	2,09%	36,21	2,70	97,76
Huerto seco	0,0893	1,31%	6,79	2,70	18,34
Cereal seco	0,0893	1,31%	6,79	2,70	18,34
Pastos improductivos	0,0247	1,31%	1,88	2,70	5,08
Explotaciones forestales	0,0045	1,56%	0,29	2,70	0,78

2.2.7. Actuacions en sòl rústic a obtenir per expropiació.

Les actuacions previstes en el Pla general en sòl rústic a obtenir per expropiació són les

següents:

SG IF-S5	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	IF-S	m2	Ocupació	40,00%
Superfície		2.500,00	Edificabilitat (*)	0,20
ÀMBIT		2.500,00	Altura màxima (*)	4,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,20	500,00	Altura total (*)	5,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	S+PB
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	Previst/públic	Separacions	5 vial i 3 límits
OBSERVACIONS:			Usos	Punt verd
Polígon 4, parcel·la 327				

(*) Es podran superar els paràmetres urbanístics per necessitats de la instal·lació.

SG V/ELP1	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	Viarí i ELP	m2	Ocupació	0,00%
Superfície		1.201,00	Edificabilitat (*)	0,00
ÀMBIT		1.201,00	Altura màxima (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura total (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	0,00
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	Previst/públic	Separacions	0,00
OBSERVACIONS:	Adscrit al SUDO 1		Usos	Viarí i ELP
Carrer del Sol - Cra. Ma 3341. Polígon 4, parcel·la 387				

(*) Es podran implantar les instal·lacions previstes en la legislació de carreteres.

SG V/ELP2	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	Viarí i ELP	m2	Ocupació (*)	0,00%
Superfície		2.600,00	Edificabilitat (*)	0,00
ÀMBIT		2.600,00	Altura màxima (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura total (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	0,00
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	Previst/públic	Separacions	0,00
OBSERVACIONS:			Usos	Viarí i ELP
Polígon 4, parcel·la 327				

(*) Es podran implantar les instal·lacions previstes en la legislació de carreteres.

SG AP	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	Aparcament	m2	Ocupació (*)	0,00%
Superfície		800,00	Edificabilitat (*)	0,00
ÀMBIT		800,00	Altura màxima (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura total (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	0,00
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	Previst/públic	Separacions	0,00
OBSERVACIONS:			Usos	Aparcament
Polígon 4, parcel·la 327				

(*) En tot cas es permeten les instal·lacions pròpies d'aquest ús.

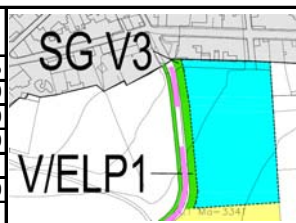
SG V1	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	Ocupació	0,00%
Superfície		500,00	Edificabilitat (*)	0,00
ÀMBIT		500,00	Altura màxima (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura total (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	0,00
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	Previst/públic	Separacions	0,00
OBSERVACIONS:			Usos	Vial
Prolongació del carrer Major. Polígon 4, parcel·la 67				

(*) Es podran implantar les instal·lacions previstes en la legislació de carreteres.

SG V2	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	Ocupació (*)	0,00%
Superfície		3.800,00	Edificabilitat (*)	0,00
ÀMBIT		3.800,00	Altura màxima (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura total (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Núm. de plantes	0,00
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	Previst/públic	Separacions	0,00
OBSERVACIONS:			Usos	Vial
Ampliació cra. MA-3341				

(*) Es podran implantar les instal·lacions previstes en la legislació de carreteres.

SG V3	TIPUS	Superfície	ORDENACIÓ DEL SG	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	PARÀMETRES D'APLICACIÓ:	
Superfície		89,00	Ocupació	0,00%
AMBIT		89,00	Edificabilitat (*)	0,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	Altura màxima (*)	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	-	Altura total (*)	0,00
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	Previst/públic	Núm. de plantes	0,00
OBSERVACIONS:			Separacions	0,00
Polígon 4, parcel·la 1351	Adscrit al SUDO 1		Usos	Vial



(*) Es podran implantar les instal·lacions previstes en la legislació de carreteres.

Càlcul del valor unitari del sòl rústic segons tipus de cultiu i localització:

VALORACIÓ DELS SISTEMES GENERALS			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SG IF-S5	2.500,00	Expropiació	0,00	2.500,00	0,00	0,00	45.850,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V/ELP1	1.201,00	Expropiació	0,00	1.201,00	0,00	0,00	22.026,34	Ajuntament	2n quadrienni
SG V/ELP2	2.600,00	Expropiació	0,00	2.600,00	0,00	0,00	47.684,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG AP	800,00	Expropiació	0,00	800,00	0,00	0,00	14.672,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V1	500,00	Expropiació	0,00	490,73	9,27	0,00	9.047,08	Ajuntament	2n quadrienni
SG V2	3.800,00	Expropiació	0,00	3.800,00	0,00	0,00	69.692,00	Ajuntament	2n quadrienni
SG V3	89,00	Expropiació	0,00	87,96	1,04	0,00	1.618,50	Ajuntament	2n quadrienni
TOTAL	11.490,00		0,00	11.479,69	10,31	0,00	210.589,92		
5% premi d'afecció							10.529,50		
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ							221.119,42		

Quant a l'execució de les inversions necessàries en aquestes actuacions, s'han calculat els següents costos a partir de l'aplicació del Barem orientatiu del COAIB per a aquesta mena de construccions i instal·lacions:

COSTOS D'INVERSIÓ EN SISTEMES GENERALS		Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i salut 1%	BI + GG 19%	PEC (€)	Honoraris 8,00%	TOTAL COSTOS
SG IF-S5	2.500,00	648,68	0,30	194,60	1,95	37,34	233,89	15,72	624.046,38
SG V/ELP1	1.201,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	119.916,75
SG V/ELP2	2.600,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	259.603,29
SG AP	800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	166.412,37
SG V1	500,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	104.007,73
SG V2	3.800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	790.458,74
SG V3	89,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	18.513,38
TOTAL	11.490,00								2.082.958,64
21% IVA							437.421,31		
TOTAL COSTOS AMB IVA							2.520.379,95		

Càlcul dels costos de posada en servei i manteniment anual dels sistemes generals en sòl rústic:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC

SITUACIÓ	CLAU	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Polígon 4, parcel·la 327	SG IF-S5	1%	6.240,46 €	1,50%	9.360,70 €	3,74 €
Carrer del Sol - Cra. Ma 3341	SG V/ELP1	1%	1.199,17 €	1,50%	1.798,75 €	1,50 €
Polígon 4, parcel·la 327	SG V/ELP2	1%	2.596,03 €	1,50%	3.894,05 €	1,50 €
Polígon 4, parcel·la 327	SG AP	1%	1.664,12 €	1,00%	1.664,12 €	2,08 €
Prolongació del carrer Major	SG V1	1%	1.040,08 €	1,00%	1.040,08 €	2,08 €
Ampliació cra. MA-3341	SG V2	1%	7.904,59 €	1,00%	7.904,59 €	2,08 €
Polígon 4, parcel·la 1351	SG V3	1%	185,13 €	1,00%	185,13 €	2,08 €
TOTAL			20.829,59 €		25.847,42 €	

2.3. Sòl urbanitzable.

2.3.1. Sòl urbanitzable no ordenat.

No s'ha classificat cap.

2.3.2. Sòl urbanitzable directament ordenat.

Existeixen tres sectors classificats com a sòl urbanitzable directament ordenat a obtenir per expropiació i destinats a sòl públic.

Aquest sòl està actualment classificat com a rústic. Per tant, a l'efecte de la seva expropiació es valora com a sòl en situació de rural.

Els sectors urbanitzables destinats íntegrament a sòl públic i que són objecte d'expropiació són els següents:

SUDO 1		Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA		m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS					
Superfície de viari (V)		623,00	4,87%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)		5.128,00	40,09%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)		2.983,00	23,32%	0,033	98,44
Superfície d'infraestructures i serveis (IF-S)		4.058,00	31,72%	1,33	5.397,14
Superfície d'equipaments (EQ)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Total usos no lucratiu		12.792,00	100,00%		5.495,58
ÀMBIT DEL SECTOR		12.792,00	100,00%	0,43	5.495,58
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)		1.290,00	9,16%	0,033	42,57
Sistema d'actuació	Expropiació		Administració expropiant		Ajuntament
PROGRAMACIÓ		Terminis (anys)	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'expropiació		6	PLÀNOLS	PG-ORD	
Aprovació projecte d'urbanització o dotació		8			
Execució de la urbanització		10			
Inici de les obres d'edificació o de condicionament		12			



OBSERVACIONS

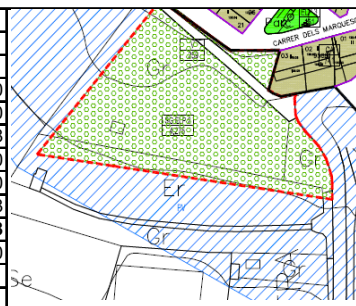
S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.

Els paràmetres urbanístics i usos de la zona IF-S seran els que s'estableixen a l'article 6.3.05 de les normes urbanístiques del PG.

Els paràmetres urbanístics i usos de la zona ELP seran els que s'estableixen a l'article 6.3.06 de les normes urbanístiques del PG.

En trobar-se aquest sector en la parcel·la cadastral on se situa el jaciment F045 (Cova de Son Siurana), qualsevol actuació requerirà d'un control arqueològic.

SUDO 2		Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA		m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS					
Superfície de viari (V)		259,00	5,71%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)		4.275,00	94,29%	0,03	141,08
Superfície d'infraestructures i serveis (IF-S)		0,00	0,00%	1,33	0,00
Superfície d'equipaments (EQ)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Total usos no lucratiu		4.534,00	100,00%		141,08
ÀMBIT DEL SECTOR		4.534,00	100,00%	0,03	141,08
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Sistema d'actuació	Expropiació		Administració expropiant		Ajuntament
PROGRAMACIÓ		Terminis (anys)	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'expropiació		6	PLÀNOLS	PG-ORD	
Aprovació projecte d'urbanització o dotació		8			
Execució de la urbanització		10			
Inici de les obres d'edificació o de condicionament		12			



OBSERVACIONS

S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.

Els paràmetres urbanístics i usos de la zona ELP seran els que s'estableixen a l'article 6.3.06 de les normes urbanístiques del PG.

SUDO 3		Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA		m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS					
Superfície de viari (V)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'infraestructures i serveis (IF-S)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'equipaments (EQ)		6.201,00	100,00%	1,00	6.201,00
Total usos no lucratiu		6.201,00	100,00%		6.201,00
ÀMBIT DEL SECTOR		6.201,00	100,00%	1,00	6.201,00
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)		0,00	0,00%	0,00	0,00
Sistema d'actuació	Expropiació		Administració expropiant		Ajuntament
PROGRAMACIÓ		Terminis (anys)	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'expropiació		4	PLÀNOLS	PG-ORD	
Aprovació projecte d'urbanització o dotació		6			
Execució de la urbanització		8			
Inici de les obres d'edificació o de condicionament		10			



OBSERVACIONS

S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.

Els paràmetres urbanístics i usos de la zona EQ seran els que s'estableixen a l'article 6.3.04 de les normes urbanístiques del PG.

Càlcul del valor unitari del sòl rústic segons tipus de cultiu i localització:

VALORACIÓ SECTORS URBANITZABLES			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SUDO 1	12.792,00	Expropiació	0,00	12.792,00	0,00	0,00	234.605,28	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 2	4.534,00	Expropiació	0,00	4.481,15	52,85	0,00	82.452,79	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 3	6.201,00	Expropiació	0,00	0,00	6.201,00	0,00	31.501,08	Ajuntament	1r quadrienni
TOTAL	23.527,00		0,00	17.273,15	6.253,85	0,00	348.559,15		
No inclosos els SG adscrits.							5% premi d'afecció		
							TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ		
							365.987,11		

Quant a l'execució de les inversions necessàries en la urbanització i construcció d'aquestes actuacions, en el document de sostenibilitat i viabilitat econòmica s'han calculat els costos a partir de l'aplicació del Barem orientatiu del COAIB per a aquesta mena de construccions i instal·lacions, segons el següent resum:

INVERSIONS PREVISTES EN LA URBANITZACIÓ I CONSTRUCCIÓ		Superfícies m2	Aprofitament m2/sostre	Inversió €	Programació quadrienni	Administració afectada
Viari	V	882,00	0,00	195.864,96	2	Ajuntament
Aparcaments	AP	5.128,00	0,00	569.385,20	2	Ajuntament
Espai lliure públic	ELP	7.258,00	290,32	483.533,28	2	Ajuntament
Infraestructures i serveis	IF-S	4.058,00	5.397,14	2.306.205,52	2	Ajuntament
Equipament públic	EQ	6.201,00	6.201,00	10.598.784,14	1	Govern+Ajunt.
Sistemes generals adscrits	SG V/ELP	1.290,00	0,00	71.617,29	2	Ajuntament
Total usos no lucratiu		24.817,00	11.888,46	14.225.390,39		

DETALL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

SUDO 1	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
Viari	623,00	0,00	222,07 €	138.349,06 €
AP	5.128,00	0,00	111,03 €	569.385,20 €
ELP	2.983,00	119,32	66,62 €	198.729,65 €
SG V/ELP	1.290,00	0,00	55,52 €	71.617,29 €
TOTAL	10.024,00	119,32		978.081,19 €

SUDO 2	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
Viari	259,00	0,00	222,07 €	57.515,90 €
AP	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
ELP	4.275,00	171,00	66,62 €	284.803,64 €
SG V/ELP	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
TOTAL	4.534,00	171,00		342.319,53 €

SUDO 3	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
Viari	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
AP	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
ELP	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
SG V/ELP	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
TOTAL	0,00	0,00		0,00 €

DETALL DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

SUDO 1	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
IF-S	4.058,00	5.397,14	427,30 €	2.306.205,52 €
EQ	0,00	0,00	1.709,21 €	0,00 €
TOTAL	4.058,00	5.397,14		2.306.205,52 €

SUDO 2	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
IF-S	0,00	0,00	427,30 €	0,00 €
EQ	0,00	0,00	1.709,21 €	0,00 €
TOTAL	0,00	0,00		0,00 €

SUDO 3	Superfície	Edificabilitat	Cost unitari	Cost total
IF-S	0,00	0,00	427,30 €	0,00 €
EQ	6.201,00	6.201,00	1.709,21 €	10.598.784,14 €
TOTAL	6.201,00	6.201,00		10.598.784,14 €

Sent els costos finals d'expropiació, urbanització i construcció dels sectors urbanitzables els següents:

COST D'EXPROPIACIÓ, EXECUCIÓ I CONSTRUCCIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES

Sectors urbanitzables	Superfícies m2	Valor d'expropiació	Cost d'urbanització	Cost de construcció	Expropiació i execució
SUDO 1	12.792,00	246.335,54	978.081,19	2.306.205,52	3.530.622,26
SUDO 2	4.534,00	86.575,43	342.319,53	0,00	428.894,96
SUDO 3	6.201,00	33.076,13	0,00	10.598.784,14	10.631.860,27
TOTAL	23.527,00	365.987,11	1.320.400,73	12.904.989,67	14.591.377,50

A aquests costos d'urbanització i construcció li corresponen les següents despeses de posada en servei i manteniment anual:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DELS SECTORS URBANITZABLES ORDENATS (*)

SUDO 1	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	1.383,49 €	1,00%	1.383,49 €	2,22 €
AP	1%	5.693,85 €	1,00%	5.693,85 €	1,11 €
ELP	1%	1.987,30 €	2,00%	3.974,59 €	1,33 €
IF-S	1%	23.062,06 €	1,50%	34.593,08 €	8,52 €
EQ	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
SG V/ELP	1%	716,17 €	1,50%	1.074,26 €	0,83 €
TOTAL		32.842,87 €		46.719,28 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

SUDO 2	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	575,16 €	1,00%	575,16 €	2,22 €
AP	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
ELP	1%	2.848,04 €	2,00%	5.696,07 €	1,33 €
IF-S	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
EQ	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
SG V/ELP	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
TOTAL		3.423,20 €		6.271,23 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

SUDO 3	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
AP	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
ELP	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
IF-S	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
EQ	1%	105.987,84 €	2,00%	211.975,68 €	34,18 €
SG V/ELP	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
TOTAL		105.987,84 €		211.975,68 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

2.4. Coeficients de ponderació del sòl urbà i urbanitzable.

D'acord amb la memòria el PG ha establert els criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta; de l'adscripció, si escau, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats.

A aquests efectes s'han calculat els coeficients de ponderació entre les diferents qualificacions urbanístiques a partir del següent estudi de mercat:

NUCLI ANTIC	SITUACIÓ DE LES MOSTRES
MOSTRA 1	Casco antiguo Ariany
MOSTRA 2	Casco antiguo Ariany
MOSTRA 3	C. des Convent (Petra)
MOSTRA 4	Casco antiguo Ariany
MOSTRA 5	Casco antiguo Petra
MOSTRA 6	Casco antiguo Petra

IDENTIFICACIÓ DE LES MOSTRES

MOSTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/101312204/
MOSTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/95854891/
MOSTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/101569328/
MOSTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/100418681/
MOSTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/100396277/
MOSTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/102106950/

Data	Superfície	Valor venda	VUV
09/10/2023	390,00	530.000,00 €	1.358,97 €
09/10/2023	56,00	140.000,00 €	2.500,00 €
09/10/2023	154,00	595.000,00 €	3.863,64 €
09/10/2023	496,00	650.000,00 €	1.310,48 €
09/10/2023	245,00	595.000,00 €	2.428,57 €
09/10/2023	260,00	650.000,00 €	2.500,00 €
Localització	Configuració	Com. Agència	Valor venda
1,00	1,00	5,00%	1.291,03 €
1,00	1,00	5,00%	2.375,00 €
0,95	1,00	5,00%	3.486,93 €
1,00	1,00	5,00%	1.244,96 €
0,95	1,00	5,00%	2.191,79 €
0,95	1,00	5,00%	2.256,25 €

VALOR UNITARI MITJÀ DE MERCAT	2.140,99 €
SUPERFÍCIE PRODUCTE INMOBILIARI	266,83
COEFICIENT DE PONDERACIÓ	0,56

INTENSIVA	SITUACIÓ DE LES MOSTRES
MOSTRA 1	Ariany
MOSTRA 2	Ariany
MOSTRA 3	Ariany
MOSTRA 4	Petra
MOSTRA 5	C. Mestre Mas, 19 (Sant Joan)
MOSTRA 6	C. del Mirador (Sant Joan)

IDENTIFICACIÓ DE LES MOSTRES

MOSTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/102559296/
MOSTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/102478743/
MOSTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/102478741/
MOSTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/99088147/
MOSTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/98085425/
MOSTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/100418681/

VALOR UNITARI MITJÀ DE MERCAT	1.261,16 €
SUPERFÍCIE PRODUCTE INMOBILIARI	191,83
COEFICIENT DE PONDERACIÓ	0,33

Data	Superfície	Valor venda	VUV
09/10/2023	110,00	197.600,00 €	1.796,36 €
09/10/2023	233,00	212.500,00 €	912,02 €
09/10/2023	306,00	256.000,00 €	836,60 €
09/10/2023	124,00	205.000,00 €	1.653,23 €
09/10/2023	196,00	180.000,00 €	918,37 €
09/10/2023	182,00	370.000,00 €	2.032,97 €
Localització	Configuració	Com. Agència	Valor venda
1,00	1,00	5,00%	1.706,55 €
1,00	1,00	5,00%	866,42 €
1,00	1,00	5,00%	794,77 €
0,95	1,00	5,00%	1.492,04 €
0,95	1,00	0,00%	872,45 €
0,95	1,00	5,00%	1.834,75 €

EXTENSIVA	SITUACIÓ DE LES MOSTRES
MOSTRA 1	Zona extensiva Ariany
MOSTRA 2	C. Unió, 5 (Ariany)
MOSTRA 3	Zona extensiva Ariany
MOSTRA 4	Zona extensiva Ariany
MOSTRA 5	Zona extensiva Ariany
MOSTRA 6	Zona extensiva Ariany

IDENTIFICACIÓ DE LES MOSTRES

MOSTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/103062544/
MOSTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/102734485/
MOSTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/101605179/
MOSTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/103115156/
MOSTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/102997707/
MOSTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/102385880/

VALOR UNITARI MITJÀ DE MERCAT	3.790,18 €
SUPERFÍCIE PRODUCTE INMOBILIARI	268,33
COEFICIENT DE PONDERACIÓ	1,00

Data	Superfície	Valor venda	VUV
09/10/2023	272,00	975.000,00 €	3.584,56 €
09/10/2023	200,00	950.000,00 €	4.750,00 €
09/10/2023	496,00	650.000,00 €	1.310,48 €
09/10/2023	220,00	975.000,00 €	4.431,82 €
09/10/2023	270,00	975.000,00 €	3.611,11 €
09/10/2023	152,00	950.000,00 €	6.250,00 €
Localització	Configuració	Com. Agència	Valor venda
1,00	1,00	5,00%	3.405,33 €
1,00	1,00	5,00%	4.512,50 €
1,00	1,00	5,00%	1.244,96 €
1,00	1,00	5,00%	4.210,23 €
1,00	1,00	5,00%	3.430,56 €
1,00	1,00	5,00%	5.937,50 €

03. CONCLUSIONS

D'acord amb l'anteriorment exposat i segons els càlculs realitzats, l'estudi econòmic financer del planejament, amb expressió de les entitats públiques que hauran d'assumir les expropiacions i la seva programació es resumeix en els següents quadres:

SÒL URBÀ

Càlcul del cost d'expropiació de les actuacions aïllades en sòl urbà:

AA-01

AA-01

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.180,70	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	529,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
VRS=(Vv / K) - Vc	222,58	235.486,59
VRS MINIMO CONSIDERADO	5%	159,03

AA-02

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.411,91	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	147,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
VRS=(Vv / K) - Vc	387,73	113.992,03
VRS MINIMO CONSIDERADO	10%	341,19

Càlcul dels costos d'execució de les actuacions aïllades en sòl urbà:

COSTOS D'INVERSIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES		Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i salut 1%	BI + GG 19%	PEC (€)	Honoraris 8,00%	TOTAL COSTOS
AA-01	529,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	52.819,29
AA-02	147,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	30.578,27
TOTAL	676,00			240,01	2,40	46,06	288,47	19,39	83.397,56

Resum dels cost d'expropiació i execució de les actuacions aïllades en sòl urbà:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES		COST EXPROPIAC.	COST D'EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Entre C. Atocha i C. Betlem	AA-01	235.486,59	52.819,29	288.305,88
Vial transversal al carrer del Sol	AA-02	113.992,03	30.578,27	144.570,30
TOTAL		349.478,62	83.397,56	432.876,18
Premi d'afecció	5%	17.473,93	0,00	17.473,93
TOTAL		366.952,55	83.397,56	450.350,11

Càlcul dels costos de posada en servei i manteniment anual de les actuacions aïllades:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS AÏLLADES

CLAU	TIPUS	Posada en marxa	Manteniment anual	Cost/m2/anual
AA-01	ELP	1% 528,19 €	2% 1.056,39 €	2,00 €
AA-02	Vial	1% 305,78 €	1% 152,89 €	1,04 €
TOTAL COST 1r ANY		833,98 €		
TOTAL COST MANTENIMENT ANUAL		1.209,28 €		

Resum general:

RESUM ACTUACIONS AÏLLADES	AA-01	AA-02
COSTOS D'EXPROPIACIÓ (*)	247.260,92 €	119.691,63 €
COSTOS DE CONDICIONAMENT	52.819,29 €	30.578,27 €
COSTOS D'EXPROPIACIÓ I CONDICIONAMENT	300.080,20 €	150.269,90 €
COSTOS DE POSADA EN SERVEI (1r any)	528,19 €	305,78 €
COSTOS DE MANTENIMENT ANUAL	1.584,58 €	152,89 €
(*) Inclòs el 5% de premi d'afecció.		

SÒL RÚSTIC

Càlcul dels costos d'expropiació dels sistemes generals en sòl rústic:

VALORACIÓ DELS SISTEMES GENERALS			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SG IF-S5	2.500,00	Expropiació	0,00	2.500,00	0,00	0,00	45.850,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V/ELP1	1.201,00	Expropiació	0,00	1.201,00	0,00	0,00	22.026,34	Ajuntament	2n quadrienni
SG V/ELP2	2.600,00	Expropiació	0,00	2.600,00	0,00	0,00	47.684,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG AP	800,00	Expropiació	0,00	800,00	0,00	0,00	14.672,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V1	500,00	Expropiació	0,00	490,73	9,27	0,00	9.047,08	Ajuntament	2n quadrienni
SG V2	3.800,00	Expropiació	0,00	3.800,00	0,00	0,00	69.692,00	Ajuntament	2n quadrienni
SG V3	89,00	Expropiació	0,00	87,96	1,04	0,00	1.618,50	Ajuntament	2n quadrienni
TOTAL	11.490,00		0,00	11.479,69	10,31	0,00	210.589,92		
5% premi d'afecció							10.529,50		
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ							221.119,42		

Càlcul dels costos d'execució dels sistemes generals en sòl rústic:

COSTOS D'INVERSIÓ EN SISTEMES GENERALS		Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i salut 1%	BI + GG 19%	PEC (€)	Honoraris 8,00%	TOTAL COSTOS
SG IF-S5	2.500,00	648,68	0,30	194,60	1,95	37,34	233,89	15,72	624.046,38
SG V/ELP1	1.201,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	119.916,75
SG V/ELP2	2.600,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	259.603,29
SG AP	800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	166.412,37
SG V1	500,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	104.007,73
SG V2	3.800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	790.458,74
SG V3	89,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	18.513,38
TOTAL	11.490,00								2.082.958,64
21% IVA									437.421,31
TOTAL COSTOS AMB IVA									2.520.379,95

Resum dels cost d'expropiació i execució dels sistemes generals en sòl rústic:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC		COST EXPROPIAC.	COST D'EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Polígon 4, parcel·la 327	SG IF-S5	45.850,00	624.046,38	669.896,38
Carrer del Sol - Cra. Ma 3341.	SG V/ELP1	22.026,34	119.916,75	141.943,09
Polígon 4, parcel·la 327	SG V/ELP2	47.684,00	259.603,29	307.287,29
Polígon 4, parcel·la 327	SG AP	14.672,00	166.412,37	181.084,37
Prolongació del carrer Major.	SG V1	9.047,08	104.007,73	113.054,81
Ampliació cra. MA-3341	SG V2	69.692,00	790.458,74	860.150,74
Polígon 4, parcel·la 1351	SG V3	1.618,50	18.513,38	20.131,88
TOTAL		210.589,92	2.082.958,64	2.293.548,56
Premi d'afecció	5,00%	10.529,50	0,00	10.529,50
TOTAL		221.119,42	2.082.958,64	2.304.078,05

Càlcul dels costos de posada en servei i manteniment anual dels sistemes generals en sòl rústic:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC

SITUACIÓ	CLAU	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Polígon 4, parcel·la 327	SG IF-S5	1%	6.240,46 €	1,50%	9.360,70 €	3,74 €
Carrer del Sol - Cra. Ma 3341	SG V/ELP1	1%	1.199,17 €	1,50%	1.798,75 €	1,50 €
Polígon 4, parcel·la 327	SG V/ELP2	1%	2.596,03 €	1,50%	3.894,05 €	1,50 €
Polígon 4, parcel·la 327	SG AP	1%	1.664,12 €	1,00%	1.664,12 €	2,08 €
Prolongació del carrer Major	SG V1	1%	1.040,08 €	1,00%	1.040,08 €	2,08 €
Ampliació cra. MA-3341	SG V2	1%	7.904,59 €	1,00%	7.904,59 €	2,08 €
Polígon 4, parcel·la 1351	SG V3	1%	185,13 €	1,00%	185,13 €	2,08 €
TOTAL			20.829,59 €		25.847,42 €	

Resum general:

RESUM SISTEMES GENERALS	SG IF-S5	SG V/ELP1	SG V/ELP2	SG AP	SG V1	SG V2	SG V3
COSTOS D'EXPROPIACIÓ (*)	48.142,50	23.127,66	50.068,20	15.405,60	9.499,43	73.176,60	132.596,30
COSTOS D'EXECUCIÓ	624.046,38	119.916,75	259.603,29	166.412,37	104.007,73	790.458,74	18.513,38
COSTOS EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	672.188,88	143.044,41	309.671,49	181.817,97	113.507,16	863.635,34	151.109,68
COSTOS DE POSADA EN SERVEI (1r any)	6.240,46	1.199,17	2.596,03	1.664,12	1.040,08	7.904,59	185,13
COSTOS DE MANTENIMENT ANUAL	9.360,70	1.798,75	3.894,05	1.664,12	1.040,08	7.904,59	185,13

(*) Inclòs el 5% de premi d'afecció.

SÒL URBANITZABLE

Càlcul dels costos d'expropiació dels sectors urbanitzables destinats a l'obtenció de sòl públic:

VALORACIÓ SECTORS URBANITZABLES			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SUDO 1	12.792,00	Expropiació	0,00	12.792,00	0,00	0,00	234.605,28	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 2	4.534,00	Expropiació	0,00	4.481,15	52,85	0,00	82.452,79	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 3	6.201,00	Expropiació	0,00	0,00	6.201,00	0,00	31.501,08	Ajuntament	1r quadrienni
TOTAL	23.527,00		0,00	17.273,15	6.253,85	0,00	348.559,15		
No inclosos els SG adscrits.							5% premi d'afecció		
							17.427,96		
							TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	365.987,11	

COST D'EXPROPIACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES DIRECTAMENT ORDENATS

Sectors urbanitzables	Superfícies m2	Valoració €/m2	Total €	Premi d'afecció 5%	Total expropiació
SUDO 1	12.792,00	18,34	234.605,28	11.730,26	246.335,54
SUDO 2	4.534,00	18,19	82.452,79	4.122,64	86.575,43
SUDO 3	6.201,00	5,08	31.501,08	1.575,05	33.076,13
TOTAL	23.527,00		348.559,15	17.427,96	365.987,11

Càlcul del cost d'execució dels sectors urbanitzables:

INVERSIONS PREVISTES EN LA CONSTRUCCIÓ DELS EQUIPAMENTS	Superfícies m2	Aprofitament m2/sostre	Inversió €	Programació quadrienni	Administració afectada
	m2	m2/sostre	€	quadrienni	afectada
Viari (V)	882,00	0,00	195.864,96	2	Ajuntament
Aparcaments (AP)	5.128,00	0,00	569.385,20	2	Ajuntament
Espais lliures públics (ELP)	7.258,00	290,32	483.533,28	2	Ajuntament
Infraestructures i serveis (S)	4.058,00	5.397,14	2.306.205,52	2	Ajuntament
Equipaments públics (EQ)	6.201,00	6.201,00	10.598.784,14	1	Govern+Ajunt.
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	1.290,00	0,00	71.617,29	2	Ajuntament
Total usos no lucratiu	24.817,00	11.888,46	14.225.390,39		

Càlcul del cost d'adquisició i execució dels sectors urbanitzables a obtenir per expropiació:

COST D'EXPROPIACIÓ, EXECUCIÓ I CONSTRUCCIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES

Sectors urbanitzables	Superfícies m2	Valor d'expropiació	Cost d'urbanització	Cost de construcció	Expropiació i execució
SUDO 1	12.792,00	246.335,54	978.081,19	2.306.205,52	3.530.622,26
SUDO 2	4.534,00	86.575,43	342.319,53	0,00	428.894,96
SUDO 3	6.201,00	33.076,13	0,00	10.598.784,14	10.631.860,27
TOTAL	23.527,00	365.987,11	1.320.400,73	12.904.989,67	14.591.377,50

A aquests costos d'urbanització i construcció dels sectors urbanitzables prevists en el planejament li corresponen les següents despeses de posada en servei i manteniment:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DELS SECTORS URBANITZABLES ORDENATS (*)

SUDO 1	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	1.383,49 €	1,00%	1.383,49 €	2,22 €
AP	1%	5.693,85 €	1,00%	5.693,85 €	1,11 €
ELP	1%	1.987,30 €	2,00%	3.974,59 €	1,33 €
IF-S	1%	23.062,06 €	1,50%	34.593,08 €	8,52 €
EQ	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
SG V/ELP	1%	716,17 €	1,50%	1.074,26 €	0,83 €
TOTAL		32.842,87 €		46.719,28 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

SUDO 2	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	575,16 €	1,00%	575,16 €	2,22 €
AP	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
ELP	1%	2.848,04 €	2,00%	5.696,07 €	1,33 €
IF-S	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
EQ	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
SG V/ELP	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
TOTAL		3.423,20 €		6.271,23 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

SUDO 3	Posada en servei		Manteniment anual		Cost/m2/anual
Viari	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
AP	1%	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
ELP	1%	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
IF-S	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
EQ	1%	105.987,84 €	2,00%	211.975,68 €	34,18 €
SG V/ELP	1%	0,00 €	1,50%	0,00 €	0,00 €
TOTAL		105.987,84 €		211.975,68 €	

(*). Manteniment de la urbanització i de la construcció.

En resum, en aquest document s'han detallat els sistemes generals en sòl rústic, així com els sectors urbanitzables amb la finalitat d'obtenir sòl públic per expropiació. A més, les inversions que haurà d'efectuar l'administració per a la seva urbanització i posada en ús. Aquesta inversions estan programades d'acord amb l'assenyalat en el quadre següent i la suficiència de recursos per a dur-les a terme es justifiquen en l'informe favorable d'intervenció atès que totes elles seran a càrrec de l'ajuntament.

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.

ANNEX I CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ

Càlcul dels costos d'expropiació dels sistemes generals en sòl rústic:

VALORACIÓ DELS SISTEMES GENERALS			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SG IF-S5	2.500,00	Expropiació	0,00	2.500,00	0,00	0,00	45.850,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V/ELP1	1.201,00	Expropiació	0,00	1.201,00	0,00	0,00	22.026,34	Ajuntament	2n quadrienni
SG V/ELP2	2.600,00	Expropiació	0,00	2.600,00	0,00	0,00	47.684,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG AP	800,00	Expropiació	0,00	800,00	0,00	0,00	14.672,00	Ajuntament	1r quadrienni
SG V1	500,00	Expropiació	0,00	490,73	9,27	0,00	9.047,08	Ajuntament	2n quadrienni
SG V2	3.800,00	Expropiació	0,00	3.800,00	0,00	0,00	69.692,00	Ajuntament	2n quadrienni
SG V3	89,00	Expropiació	0,00	87,96	1,04	0,00	1.618,50	Ajuntament	2n quadrienni
TOTAL	11.490,00		0,00	11.479,69	10,31	0,00	210.589,92		
5% premi d'afecció							10.529,50		
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ							221.119,42		

Càlcul dels costos d'expropiació dels sectors urbanitzables destinats íntegrament a l'obtenció de sòl públic:

VALORACIÓ SECTORS URBANITZABLES			TIPUS DE SÒL RÚSTIC				VALORACIÓ	AGENT	PROGRAM.
CLAU	SUPERFÍCIE	GESTIÓ URB.	Regadiu	Secà	Improductiu	Forestal	(€)	INVERSOR	EXPROPIACIÓ
SUDO 1	12.792,00	Expropiació	0,00	12.792,00	0,00	0,00	234.605,28	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 2	4.534,00	Expropiació	0,00	4.481,15	52,85	0,00	82.452,79	Ajuntament	2n quadrienni
SUDO 3	6.201,00	Expropiació	0,00	0,00	6.201,00	0,00	31.501,08	Ajuntament	1r quadrienni
TOTAL	23.527,00		0,00	17.273,15	6.253,85	0,00	348.559,15		
5% premi d'afecció							17.427,96		
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ							365.987,11		

No inclosos els SG adscrits.

COST D'EXPROPIACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES DIRECTAMENT ORDENATS

Sectors urbanitzables	Superfícies	Valoració	Total	Premi d'afecció	Total valor d'expropiació
	m2	€/m2	€	5%	
SUDO 1	12.792,00	18,34	234.605,28	11.730,26	246.335,54
SUDO 2	4.534,00	18,19	82.452,79	4.122,64	86.575,43
SUDO 3	6.201,00	5,08	31.501,08	1.575,05	33.076,13
TOTAL	23.527,00		348.559,15	17.427,96	365.987,11

ANNEX II CÀLCUL COSTOS D'EXECUCIÓ

Càlcul dels costos d'execució dels sistemes generals en sòl rústic:

COSTOS D'INVERSIÓ EN SISTEMES GENERALS		Mòdul COAIB	Percentatge corrector	PEM	Seguritat i salut	BI + GG	PEC	Honoraris	TOTAL COSTOS
		(€/m2)		(€)	1%	19%	(€)	8,00%	
SG IF-S5	2.500,00	648,68	0,30	194,60	1,95	37,34	233,89	15,72	624.046,38
SG V/ELP1	1.201,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	119.916,75
SG V/ELP2	2.600,00	648,68	0,12	77,84	0,78	14,94	93,56	6,29	259.603,29
SG AP	800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	166.412,37
SG V1	500,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	104.007,73
SG V2	3.800,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	790.458,74
SG V3	89,00	648,68	0,25	162,17	1,62	31,12	194,91	13,10	18.513,38
TOTAL	11.490,00								2.082.958,64
21% IVA							437.421,31		
TOTAL COSTOS AMB IVA							2.520.379,95		

Càlcul dels costos d'execució (urbanització i edificació dels equipaments) dels sectors urbanitzables:

	SUDO 1		SUDO 2		SUDO 3	
	Superfície	Edificabilitat	Superfície	Edificabilitat	Superfície	Edificabilitat
Viari (V)	623,00	0,00	259,00	0,00	0,00	0,00
Aparcaments (AP)	5.128,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espais lliures públics (ELP)	2.983,00	119,32	4.275,00	171,00	0,00	0,00
Infraestructures i serveis (S)	4.058,00	5.397,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipaments públics (EQ)	0,00	0,00	0,00	0,00	6.201,00	6.201,00
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	1.290,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total usos no lucratiu	14.082,00	5.516,46	4.534,00	171,00	6.201,00	6.201,00

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES ORDENATS

Sectors urbanitzables	Superfícies m2	Valor d'expropiació	Cost d'urbanització	Cost de construcció	Expropiació i execució
SUDO 1	12.792,00	246.335,54	978.081,19	2.306.205,52	3.530.622,26
SUDO 2	4.534,00	86.575,43	342.319,53	0,00	428.894,96
SUDO 3	6.201,00	33.076,13	0,00	10.598.784,14	10.631.860,27
TOTAL	23.527,00	365.987,11	1.320.400,73	12.904.989,67	14.591.377,50

Els càlculs s'han realitzat a partir del Barem orientatiu de preus de la construcció i honoraris professionals elaborat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears segons el següent desglossament:

EQUIPAMENTS EN GENERAL	Mòdul COAIB	Percentatge	Despeses
CÀLCUL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	€/m2	%	€/m2
MÒDUL COAIB	648,68 €		
COEFICIENT SEGONS TIPOLOGIA I ÚS	2		
COEFICIENT SEGONS QUALITAT	1		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			1.297,36 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1,00%	12,97 €
Benefici industrial i despeses generals		19,00%	246,50 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			1.556,83 €
HONORARIS PROFESSIONALS			
Projecte bàsic, d'execució i direcció		8,30%	107,68 €
Direcció tècnica de l'obra	30,00%	2,49%	32,30 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	7,00%	0,58%	7,54 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,60%	0,05%	0,65 €
Projecte i direcció activitat	0,50%	0,04%	0,54 €
Topografia i estudi geotècnic	1,20%	0,10%	1,29 €
OCT i control qualitat	1,00%	0,08%	1,08 €
NOTARIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT			
Notaria		0,00%	0,00 €
Registre de la Propietat		0,00%	0,00 €
IMPOSTOS I TAXES			
Llicència d'obres		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Llicència activitat		0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus		0,10%	1,30 €
Ocupació via pública		0,00%	0,00 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ			
Despeses administració del promotor		0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS			
Avals, descomptes, etc.		0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA			
Despeses de comercialització		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTOS			1.709,21 €

INFRAESTRUCTURES EN GENERAL	Mòdul COAIB	Percentatge	Despeses
CÀLCUL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	€/m2	%	€/m2
MÒDUL COAIB	648,68 €		
COEFICIENT SEGONS TIPOLOGIA I ÚS	25%		
COEFICIENT SEGONS QUALITAT	1		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			162,17 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1,00%	1,62 €
Benefici industrial i despeses generals		19,00%	30,81 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			194,60 €
HONORARIS PROFESSIONALS			
Projecte bàsic, d'execució i direcció		12,00%	19,46 €
Direcció tècnica de l'obra	30,00%	3,60%	5,84 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	7,00%	0,84%	1,36 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,60%	0,07%	0,12 €
Projecte i direcció activitat	0,50%	0,06%	0,10 €
Topografia i estudi geotècnic	1,20%	0,14%	0,23 €
OCT i control qualitat	1,00%	0,12%	0,19 €
NOTARIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT			
Notaria		0,00%	0,00 €
Registre de la Propietat		0,00%	0,00 €
IMPOSTOS I TAXES			
Llicència d'obres		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Llicència activitat		0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus		0,10%	0,16 €
Ocupació via pública		0,00%	0,00 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ			
Despeses administració del promotor		0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS			
Avals, descomptes, etc.		0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA			
Despeses de comercialització		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTOS			222,07 €

Viari (V)	222,07 €	100%	222,07 €
Aparcaments (AP)	222,07 €	50%	111,03 €
Espais lliures públics (ELP)	222,07 €	30%	66,62 €
Infraestructures i serveis (S)	1.709,21 €	25%	427,30 €
Equipaments públics (EQ)	1.709,21 €	100%	1.709,21 €
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	222,07 €	25%	55,52 €

ANNEX III MOSTRES DE MERCAT

MUESTRA 1		FECHA		22/07/2023	
SITUACIÓN		C. Major , 74 (Ariany)			
DATOS DEL CATASTRO		9993008ED0899S0001AY			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.023		Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total		3	
213	20	233		Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO				2	
Superficie	Valor venta	VUV		Aparcamiento	
233	212.500	912,02		0,00 €	
				Ascensor	
				Si	
				Instalaciones	
				Si	
				Piscina	
				Si	
				Terraza/jardin	
				Si	
				Com. Agencia	
				5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/102117525/>

MUESTRA 2		FECHA		22/07/2023		
SITUACIÓN		C. Major , 74 (Ariany)				
DATOS DEL CATASTRO		9993008ED0899S0001AY				
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.023	Nº dormitorios			
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3			
90	20	110	Nº baños			
DATOS DEL ANUNCIO			2			
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento			
110	188.600	1.714,55	0,00 €			
						
					Ascensor	
					Si	
					Instalaciones	
					Si	
					Piscina	
					Si	
					Terraza/jardin	
					Si	
					Com. Agencia	
5%						

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101120014/>

MUESTRA 3		FECHA		22/07/2023	
SITUACIÓN		C. Major , 74 (Ariany)			
DATOS DEL CATASTRO		9993008ED0899S0001AY			
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.023		Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total		3	
113	20	133		Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO				2	
Superficie	Valor venta	VUV		Aparcamiento	
133	234.600	1.763,91		0,00 €	
				Ascensor	
				Si	
				Instalaciones	
				Si	
				Piscina	
				Si	
				Terraza/jardin	
				Si	
				Com. Agencia	
				5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101986838/>

MUESTRA 4		FECHA		22/07/2023
SITUACIÓN		C. Lladó, 21 (Ariany)		
DATOS DEL CATASTRO		9691203ED0899S0001AY		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.004	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	4	
317	0	317	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
317	530.000	1.671,92	0,00 €	
			Ascensor	
			Si	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			No	
			Terraza/jardin	
			Si	
			Com. Agencia	
© del Prado Inmobiliaria			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/100750118/>

MUESTRA 5		FECHA		22/07/2023
SITUACIÓN		C. Dameto, 12 (Ariany)		
DATOS DEL CATASTRO		9693703ED0899S0001KY		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.920	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3	
496	0	496	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			1	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
496	650.000	1.310,48	15.000,00 €	
			Ascensor	
			Si	
			Instalaciones	
			No	
			Piscina	
			No	
			Terraza/jardin	
			Si	
Com. Agencia			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101157243/>

MUESTRA 6		FECHA	22/07/2023
SITUACIÓN		Ariany	
DATOS DEL CATASTRO			
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.900	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
120	0	120	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO		2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
120	140.000	1.166,67	0,00 €
		Ascensor	
		Si	
		Instalaciones	
		No	
		Piscina	
		No	
		Terraza/jardin	
		Si	
		Com. Agencia	
		5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101492660/>

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

MUESTRA 7		FECHA	22/07/2023
SITUACIÓN	C. Porvenir, 5 (Ariany)		
DATOS DEL CATASTRO	0093104ED0899S0001EY		
AÑO CONSTRUCCIÓN	2.011	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
179	0	179	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
155	735.000	4.741,94	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101663353/>

MUESTRA 8		FECHA	22/07/2023
SITUACIÓN	Ariany		
DATOS DEL CATASTRO			
AÑO CONSTRUCCIÓN	1.920	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	5
496	0	496	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			3
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
496	650.000	1.310,48	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			No
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/101093541/>

MUESTRA 9		FECHA	22/07/2023
SITUACIÓN	Ariany		
DATOS DEL CATASTRO			
AÑO CONSTRUCCIÓN	2.006	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	6
470	0	470	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			6
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
470	2.655.000	5.648,94	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/97293307/>

MUESTRA 10		FECHA	22/07/2023
SITUACIÓN	C. Forà (Ariany)		
DATOS DEL CATASTRO			
AÑO CONSTRUCCIÓN	2.000	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	5
636	0	636	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			3
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
636	1.500.000	2.358,49	15.000,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/98812401/>

ANNEX IV

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE LES ACTUACIONS EN SÒL URBÀ

AA-01

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	233,00	212.500,00	213,00	20,00
MUESTRA 2	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	110,00	188.600,00	90,00	20,00
MUESTRA 3	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	133,00	234.600,00	113,00	20,00
MUESTRA 4	C. Lladó, 21 (Ariany)	9691203ED0899S0001AY	317,00	530.000,00	317,00	0,00
MUESTRA 5	C. Dameto, 12 (Ariany)	9693703ED0899S0001KY	496,00	650.000,00	496,00	0,00
MUESTRA 6	Ariany		120,00	140.000,00	120,00	0,00
MUESTRA 7	C. Porvenir, 5 (Ariany)	0093104ED0899S0001EY	155,00	735.000,00	179,00	0,00
MUESTRA 8	Ariany		496,00	650.000,00	496,00	0,00
MUESTRA 9	Ariany		470,00	2.655.000,00	470,00	0,00
MUESTRA 10	C. Forà (Ariany)		636,00	1.500.000,00	636,00	0,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.023	0	233,00	212.500,00	0,00	866,42 €
MUESTRA 2	95%	1	2.023	0	110,00	188.600,00	0,00	1.628,82 €
MUESTRA 3	95%	1	2.023	0	133,00	234.600,00	0,00	1.675,71 €
MUESTRA 4	95%	1	2.004	19	317,00	530.000,00	0,00	1.588,33 €
MUESTRA 5	95%	1	1.920	103	496,00	650.000,00	15.000,00	1.273,69 €
MUESTRA 6	95%	1	1.900	123	120,00	140.000,00	0,00	1.108,33 €
MUESTRA 7	95%	1	2.011	12	179,00	735.000,00	0,00	3.900,84 €
MUESTRA 8	95%	1	1.920	103	496,00	650.000,00	0,00	1.244,96 €
MUESTRA 9	95%	1	2.006	17	470,00	2.655.000,00	0,00	5.366,49 €
MUESTRA 10	95%	1	2.000	23	636,00	1.500.000,00	15.000,00	2.262,97 €

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

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS								
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes
MUESTRA 1	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 2	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 3	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 4	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,05	0,1131	1,00
MUESTRA 5	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,10	1,0455	1,00
MUESTRA 6	1,00	1,00	1,20	1,00	0,80	1,10	1,3715	1,00
MUESTRA 7	1,00	1,00	1,20	1,00	0,80	1,00	0,0672	1,00
MUESTRA 8	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	1,10	1,0455	1,00
MUESTRA 9	0,90	1,10	0,90	0,90	0,95	1,00	0,0995	1,00
MUESTRA 10	0,90	1,10	0,90	0,90	1,00	1,00	0,1415	1,00

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

MUESTRAS	Conservación 0,6443			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			(*) Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0000	0,65	1,0000	0,9600	866,42	0,9600	831,76 €	
MUESTRA 2	0,0000	0,65	1,0000	0,9600	1.628,82	0,9600	1.563,67 €	
MUESTRA 3	0,0000	0,65	1,0000	0,9600	1.675,71	0,9600	1.608,69 €	
MUESTRA 4	0,1131	0,65	1,0793	1,2239	1.588,33	1,2239	1.944,02 €	
MUESTRA 5	1,0455	0,65	3,1205	4,1191	1.273,69	4,1191	5.246,47 €	
MUESTRA 6	1,3715	0,65	9,2117	9,7276	1.108,33	9,7276	10.781,38 €	
MUESTRA 7	0,0672	0,65	1,0457	1,0038	3.900,84	1,0038	3.915,85 €	
MUESTRA 8	1,0455	0,65	3,1205	4,9429	1.244,96	4,9429	6.153,75 €	
MUESTRA 9	0,0995	0,65	1,0691	0,8145	5.366,49	0,8145	4.370,75 €	
MUESTRA 10	0,1415	0,65	1,1013	0,8831	2.262,97	0,8831	1.998,42 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO							3.180,70 €	22/07/2023

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO		Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado		15	1,00%	15,30%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)		VUH actual	Variación (%)	VUH a origen
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN		22/10/2024	3.180,70 €	15,30%
				3.667,35 €

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		648,68
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,30	
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.491,96
Control de calidad	1,50%	22,38
Coste medidas seguridad y salud	1,00%	14,92
PEM (€/m2)		1.529,26
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	198,80
Gastos generales	6%	91,76
PEC (€/m2)		290,56
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,80%	149,87
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,98%	14,99
Dirección Técnica de la obra	2,94%	44,96
Telecomunicaciones, Ingenieros, etc.	0,05%	0,75
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,61
SUBTOTAL		211,18
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	0,20%	3,06
ICIO	0,20%	3,06
Ocupación vía pública	0,10%	1,53
Tasa gestión residuos	0,10%	1,53
SUBTOTAL		9,18
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,10%	1,53
OCT	0,50%	7,65
SUBTOTAL		9,18
TOTAL Vc		2.049,35

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad.	510.00
---	--------

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.180,70	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	529,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
$VRS=(Vv / K) - Vc$	222,58	235.486,59
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	7%	222,65

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA DE VIVIENDAS EN EL INTERVALO DE TIEMPO		
1	jul-23	0,50%
2	ago-23	0,30%
3	sep-23	1,20%
4	oct-23	0,70%
5	nov-23	-0,30%
6	dic-23	0,80%
7	ene-24	1,60%
8	feb-24	1,00%
9	mar-24	0,50%
10	abr-24	1,00%
11	may-24	1,60%
12	jun-24	1,30%
13	jul-24	1,50%
14	ago-24	1,50%
15	sep-24	1,10%
16	oct-24	1,00%
TOTAL PORCENTAJE		15,30%
MESES CONSIDERADOS		15
VARIACIÓN MEDIA / MES		1,00%

0.85

AA-02

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	233,00	212.500,00	213,00	20,00
MUESTRA 2	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	110,00	188.600,00	90,00	20,00
MUESTRA 3	C. Major , 74 (Ariany)	9993008ED0899S0001AY	133,00	234.600,00	113,00	20,00
MUESTRA 4	C. Lladó, 21 (Ariany)	9691203ED0899S0001AY	317,00	530.000,00	317,00	0,00
MUESTRA 5	C. Dameto, 12 (Ariany)	9693703ED0899S0001KY	496,00	650.000,00	496,00	0,00
MUESTRA 6	Ariany		120,00	140.000,00	120,00	0,00
MUESTRA 7	C. Porvenir, 5 (Ariany)	0093104ED0899S0001EY	155,00	735.000,00	179,00	0,00
MUESTRA 8	Ariany		496,00	650.000,00	496,00	0,00
MUESTRA 9	Ariany		470,00	2.655.000,00	470,00	0,00
MUESTRA 10	C. Forà (Ariany)		636,00	1.500.000,00	636,00	0,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.023	0	233,00	212.500,00	0,00	866,42 €
MUESTRA 2	95%	1	2.023	0	110,00	188.600,00	0,00	1.628,82 €
MUESTRA 3	95%	1	2.023	0	133,00	234.600,00	0,00	1.675,71 €
MUESTRA 4	95%	1	2.004	19	317,00	530.000,00	0,00	1.588,33 €
MUESTRA 5	95%	1	1.920	103	496,00	650.000,00	15.000,00	1.273,69 €
MUESTRA 6	95%	1	1.900	123	120,00	140.000,00	0,00	1.108,33 €
MUESTRA 7	95%	1	2.011	12	179,00	735.000,00	0,00	3.900,84 €
MUESTRA 8	95%	1	1.920	103	496,00	650.000,00	0,00	1.244,96 €
MUESTRA 9	95%	1	2.006	17	470,00	2.655.000,00	0,00	5.366,49 €
MUESTRA 10	95%	1	2.000	23	636,00	1.500.000,00	15.000,00	2.262,97 €

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

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS								
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	ß	Gravámenes
MUESTRA 1	1,00	1,20	1,00	1,00	0,95	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 2	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 3	1,00	1,20	1,00	1,00	0,85	1,00	0,0000	1,00
MUESTRA 4	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,05	0,1131	1,00
MUESTRA 5	1,00	1,00	1,20	1,00	1,10	1,10	1,0455	1,00
MUESTRA 6	1,00	1,00	1,20	1,00	0,80	1,10	1,3715	1,00
MUESTRA 7	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	0,0672	1,00
MUESTRA 8	1,20	1,00	1,20	1,00	1,10	1,10	1,0455	1,00
MUESTRA 9	0,90	1,10	0,90	0,90	1,10	1,00	0,0995	1,00
MUESTRA 10	0,90	1,10	0,90	0,90	1,20	1,00	0,1415	1,00

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

MUESTRAS	Conservación		Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			(*) Muestras rechazadas
	ß	F=Vc/VM		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,0000	0,59	1,0000	866,42	1,1400	987,71 €	
MUESTRA 2	0,0000	0,59	1,0000	1.628,82	0,9600	1.563,67 €	
MUESTRA 3	0,0000	0,59	1,0000	1.675,71	1,0200	1.709,23 €	
MUESTRA 4	0,1131	0,59	1,0715	1.588,33	1,3500	2.144,32 €	
MUESTRA 5	1,0455	0,59	2,6097	1.273,69	3,7893	4.826,39 €	
MUESTRA 6	1,3715	0,59	5,2399	1.108,33	5,5333	6.132,74 €	
MUESTRA 7	0,0672	0,59	1,0413	3.900,84	1,1246	4.386,83 €	
MUESTRA 8	1,0455	0,59	2,6097	1.244,96	4,5472	5.661,03 €	
MUESTRA 9	0,0995	0,59	1,0623	5.366,49	0,9371	5.028,79 €	
MUESTRA 10	0,1415	0,59	1,0911	2.262,97	1,0499	2.375,89 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO				3.411,91 €		22/07/2023	

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO

	Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado	15	1,00%	15,30%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)			
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	22/10/2024	3.411,91 €	15,30%
			3.933,93 €

PG D'ARIANY: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT. PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		648,68
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,30	
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.491,96
Control de calidad	1,50%	22,38
Coste medidas seguridad y salud	1,00%	14,92
PEM (€/m2)		1.529,26

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG

Beneficio industrial	13%	198,80
Gastos generales	6%	91,76
PEC (€/m2)		290,56

HONORARIOS PROFESIONALES

Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,80%	149,87
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,98%	14,99
Dirección Técnica de la obra	2,94%	44,96
Telecomunicaciones, Ingenieros, etc.	0,05%	0,75
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,61
SUBTOTAL		211,18

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00

LICENCIA Y TASAS

Licencia de obras	0,20%	3,06
ICIO	0,20%	3,06
Ocupación vía pública	0,10%	1,53
Tasa gestión residuos	0,10%	1,53
SUBTOTAL		9,18

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES

Topografía y estudio geotécnico	0,10%	1,53
OCT	0,50%	7,65
SUBTOTAL		9,18
TOTAL Vc		2.049,35

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad.	249.90
---	--------

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.411,91	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	147,00
Vc: valor construcción del uso considerado	2.049,35	2,00
$VRS=(Vv / K) - Vc$	387,73	113.992,03
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	10%	341,19

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA DE VIVIENDAS EN EL INTERVALO DE TIEMPO		
1	jul-23	0,50%
2	ago-23	0,30%
3	sep-23	1,20%
4	oct-23	0,70%
5	nov-23	-0,30%
6	dic-23	0,80%
7	ene-24	1,60%
8	feb-24	1,00%
9	mar-24	0,50%
10	abr-24	1,00%
11	may-24	1,60%
12	jun-24	1,30%
13	jul-24	1,50%
14	ago-24	1,50%
15	sep-24	1,10%
16	oct-24	1,00%
TOTAL PORCENTAJE		15,30%
MESES CONSIDERADOS		15
VARIACIÓN MEDIA / MES		1,00%

0.85