



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

VNG Eixample Nord

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO EN L'ÀMBIT DE L'EIXAMPLE NORD

Annex 1: Informe de sostenibilitat econòmica



Barcelona, març 2016

UTE Serra – Vives – Cartagena Arqtes. S.L.P. / Manuel Ruisánchez Arqtes. S.L.

VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA EIXAMPLE NORD

Barcelona, Octubre 2014

PROMO Assessors Consultors, SAP

MEMÒRIA

1. PRESENTACIÓ
2. CÀRREGA URBANÍSTICA
3. INGRÉS I COSTOS D'EDIFICACIÓ
4. CAPACITAT DEL MERCAT PER ABSORBIR EL SOSTRE DE L'EIXAMPLE NORD
5. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL SECTOR 1
6. RELACIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES ENTRE EL SECTOR 1, SECTOR 2 I EL SECTOR 3
7. CONCLUSIONS

PLÀNOL SECTORS – EIXAMPLE NORD

PARÀMETRES URBANÍSTICS MPGOU

CESSIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC

CÀRREGA URBANÍSTICA

1. DESPESES PLANEJAMENT I GESTIÓ
2. COSTOS URBANITZACIÓ INTERNA
3. COSTOS URBANITZACIÓ EN INFRAESTRUCTURES D'ELEMENTS COMUNS

TAXA ACTUALITZACIÓ / COST DE CAPITAL

RITME D'ABSORCIÓ DEL SOSTRE DEL SECTOR 1

CALENDARI DE TRANSFORMACIÓ GLOBAL SECTOR 1

VALOR RESIDUAL DEL SÒL SECTOR 1 (RESIDUAL DINÀMIC)

EQUILIBRI CÀRREGUES I BENEFICIS SECTORS 1, 2 I 3 (RESIDUAL ESTÀTIC)

COMPARATIVA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MPGOU

4. MARC LEGAL DE LA COMPRATIVA
5. METODOLOGIA
6. VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT DEL SECTOR 1 SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

1. PRESENTACIÓ

El present document aborda la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 del Sector Eixample Nord, l'equilibri de beneficis i càrregues entre els tres Sectors que configuren la Modificació Puntual del PGOU de Vilanova i La Geltrú en el Sector Eixample Nord (en endavant MPGOU) i la comparació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent i segons MPGOU.

Pel que fa a la viabilitat d'un àmbit que pot nodrir les necessitats d'habitatge de diverses generacions, cal precisar:

- L'exercici d'ordenar avui tot l'àmbit de l'Eixample Nord és imprescindible si es vol que hi hagi coherència entre les possibles operacions de creixement que pot anar necessitant la ciutat i els grans reptes del canvi d'escala que a molt llarg termini pugui acabar assolint Vilanova i La Geltrú. Ara s'ordena i es preveu, però el ritme real de transformació de la ciutat no l'imposa el planejament urbanístic sinó la realitat concreta de cada lloc i de cada moment..
-
- La MPGOU ja proposa d'entrada la divisió de l'àmbit en tres Sectors motivada pel fet que tot l'àmbit és indigerible a curt i mig termini per qualsevol ciutat d'aquesta mida. La divisió en tres Sectors ja fa més assolible el repte d'adaptar el volum del creixement al volum de necessitats.
-
- Però, tot i aquesta divisió, la magnitud dels Sectors és notable. Per exemple, el Sector 1 s'estima que necessita desenvolupar-se al llarg de 21 anys (des de l'inici de la tramitació del seu planejament derivat fins a la finalització de la comercialització del seu producte immobiliari - veure quadre pàgina 17). Per tant, cada Sector caldrà dividir-lo en polígons per adaptar els ritmes d'oferta a les necessitats de la demanda. I els polígons hauran d'iniciar el seu

desenvolupament en la mesura que els qui l'han precedit hagi culminat el seu procés.

Però no pel fet de que el ritme de creixement sigui contingut, la ciutat deixarà de tenir reptes a llarg termini. L'ordenació i els reptes de la ciutat a l'escala del futur obliga a preveure canvis d'escala a nivell de xarxa de transport i comunicacions, a nivell de subministres, a nivell de sanejament, etc.. i a anticipar actuacions.

- Una primera conclusió és que la totalitat dels reptes de futur en matèria d'infraestructures no es pot fer recaure sobre l'Eixample Nord. En aquest sentit, es computen totes les inversions vinculades a la transformació del sector Eixample Nord llevat d'aquells sistemes generals de ciutat o d'abast territorial com són el 100% del cost de soterrament de la C-31 i a la rotonda elevada Arboç, al 90% del cost de transvasament del Torrent Pastera, a part de la millora de la canalització urbana del Torrent Sant Joan (en concret el Sector Eixample Nord assumeix un 16,70% del cost total) i al 25% del cost de la nova subestació i trasllat de la subestació de Gas. Aquestes actuacions no computades a Eixample Nord sumen import total de 21.201.013,50 € - veure quadre pàgina 13.
- D'altra banda, hi ha importants inversions en infraestructura que no constitueixen pròpiament urbanització interna exclusiva de cadascun dels Sectors, però que s'imputen en tant que urbanització d'elements comuns tota vegada que esdevenen necessaris per a la factibilitat i funcionalitat tècnica d'Eixample Nord. Aquestes obres d'urbanització en infraestructures a executar sumen un import global de 32.760.331 € (7.796.292 € Sector 1, 8.953.690 € Sector 2 i 16.010.349 € Sector 3 – veure quadre pàgina 13).

Malgrat és el planejament derivat el que determinarà i definirà una futura divisió poligonal, la MPGOU fa l'exercici d'avaluar la viabilitat econòmica del Sector 1 suposant dues etapes de transformació del sòl a les que seguirien dues etapes d'edificació i venda del

producte final. Dites etapes es formulen estrictament en termes econòmics i tenen un valor indicatiu i serveixen per exemplificar sota quines condicions és raonable assolir la viabilitat econòmica i financera de la transformació urbana.

La divisió en tres Sectors evita també haver d'anticipar el volum total d'indemnitzacions previst (36.028.288,00 €) a l'inici de la seva transformació urbanística. Així doncs, les indemnitzacions segons la divisió Sectorial proposada es distribueixen en 14.803.855,45 € en el cas del Sector 1, 13.349.733,18 € en el Sector 2 i 7.874.699,37 € en el Sector 3 (veure quadre pàgina 11).

Sota aquest nou marc legal, assumir un cost indemnitzatori total de 36.028.288,00 € suposa treballar una viabilitat econòmica i financera amb criteris conservadors pel que fa aquest concepte ja que, de ben segur, l'import a acreditar en el moment de fer efectiva la reparcel·lació serà menor en cadascun dels Sectors.

Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic d'Eixample Nord, l'Ajuntament de Vilanova i La Geltrú ha facilitat a l'Equip Redactor l'estimació del quantum d'aprofitament urbanístic que l'administració actuant rebrà en concepte de 10% segons planejament vigent i en concepte de 15% sobre l'increment d'edificabilitat que recull el present document de MPGOU (veure quadre pàgina 10). En total, s'estima una cessió d'aprofitament urbanístic equivalent al 11,53% del sostre total que incorpora la proposta de MPGOU (equivalent a 130.061,53 m² dels 1.128.424 m² totals que incorpora la present proposta).

Pel que fa a la comparació de l'aprofitament urbanístic de la MPGOU i del planejament vigent, cal precisar:

Aquesta comparació entre aprofitament vigent i el que proposa la MPGOU es planteja a nivell agregat del Sector Eixample Nord ja que el planejament vigent no preveu cap divisió en Sectors.

Pel que fa a la comparació de l'aprofitament urbanístic dels tres Sectors que incorpora la MPGOU, cal precisar:

Parteix de tres Sectors independents, tant pel que fa a la seva tramitació i gestió urbanística, com pel que fa a la seva urbanització, edificació i absorció del producte immobiliari resultant.

2. CÀRREGA URBANÍSTICA

La càrrega urbanística del present estudi de viabilitat econòmica i financera es compon de tres grans capítols. D'una banda les despeses de planejament i gestió, els costos d'urbanització interna dels Sectors i els costos d'urbanització en infraestructures d'elements comuns imputades a cadascun dels sectors.

Pel que fa a les despeses de planejament i gestió, inclouen la redacció i tramitació del planejament, redacció i tramitació del projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, la seva inscripció en el Registre de la Propietat, totes les indemnitzacions previstes i els components de despesa repercutibles generats pel Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú amb anterioritat a la tramitació de les figures de planejament derivat dels Sectors (veure quadre pàgina 11).

Aquestes despeses de planejament i gestió (43.588.194,42 € totals a l'Eixample Nord) s'han distribuït entre els diferents Sectors a partir de la seva edificabilitat (31% Sector 1, 27% Sector 2 i 42% Sector 3).

Pel que fa a les despeses d'estructura durant el període de vigència i desenvolupament del Sector 1, el Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú estima una xifra igual 3.021.750,42 € (equivalent a un 7% del total de càrrega urbanística del Sector 1).

Pel que fa als costos d'urbanització interna, aquests inclouen els enderrocs, la urbanització del sistema viari, urbanització dels espais lliures d'ús públic, els honoraris de direcció d'obres i el cànon ACA. S'estima un cost total de 54.212.662 € (16.457.208 € Sector 1, 13.108.202 € Sector 2 i 24.647.253 Sector 3¹ - veure quadre pàgina 12).

Pel que fa als costos d'urbanització d'elements comuns en infraestructures, inclouen tot un seguit d'inversions en infraestructures viàries, hidràuliques i de serveis que sumen un total de 32.760.331 € (7.796.292 € Sector 1 8.953.690 Sector 2 i 16.010.349 € Sector 3² - veure quadre pàgina 13).

La totalitat de la càrrega urbanística s'ha de finançar pel conjunt de propietaris de sòl de cadascun dels Sectors d'Eixample Nord i, per tant, té la consideració d'inversió privada. Tota aquella inversió considerada sistema general no inclosa com a càrrega urbanística té la consideració d'inversió pública i seran els organismes competents els qui assumiran el cost.

3. INGRESSOS I COSTOS D'EDIFICACIÓ

L'ingrés esperat derivat del procés d'inversió durant la transformació del sòl es correspon amb la posta en el mercat del sòl urbanitzat. I el valor al que es pot esperar col·locar el sòl urbanitzat serà com a màxim aquell que permeti suportar els costos d'edificació, sigui compatible amb els preus de mercat dels diferents productes immobiliaris i garanteixi la remuneració dels recursos aplicats a la taxa que determina la Orden ECO/805/2003.

El present document relaciona tot l'escandall de costos de la transformació del sòl i proposa valors en venda dels solars que siguin compatibles tant amb el calendari d'absorció del mercat com dels preus i costos dels diferents productes immobiliaris acabats referits en el moment d'execució del treball.

Pel que fa a la reserva de sostre d'HPO, el preu màxim autoritzat s'aplica sempre que no sobrepassi els preus del mercat lliure (escenari que es dona en les places d'aparcament).

Pel que fa als aparcaments soterrats potencials que generi Eixample Nord, a l'hora d'analitzar la viabilitat econòmica i financera del Sector 1, s'ha estimat un rati de 1,5 places d'aparcament per cada habitatge i 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre comercial amb una superfície construïda per plaça de 25 m².

4. CAPACITAT DEL MERCAT PER ABSORBIR EL SOSTRE DE L'EIXAMPLE NORD

A l'hora d'analitzar la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 mitjançant l'anàlisi residual dinàmica, el ritme amb el que es pot desenvolupar el sector es fixa en funció de la capacitat del mercat d'absorbir el nou sostre.

El Sector 1 preveu 124.810 m² de sostre destinat a activitats econòmiques i comercial en PB i P1, i 225.109 m² de sostre destinat a habitatge. El ritme al que el mercat podria absorbir el sostre d'activitats econòmiques podria ser més ràpid que el ritme d'absorció de l'habitatge. En tot cas, la mixtura d'usos obliga a que la seqüència amb que els sectors es podran desenvolupar no vindrà marcada per la capacitat d'absorció del sostre d'activitats econòmiques sinó per la capacitat d'absorció del sostre residencial.

¹ Font: TADEC.

² Font: TADEC.

Durant els darrers anys (2000 – 2010), Vilanova i La Geltrú ha tingut un volum mig anual de 573 Certificats Finals d'Obra d'habitatge d'obra nova. Destacar que aquest últim decenni constitueix un període temporal suficientment llarg com per desestacionalitzar els moments d'alça i baixa del cicle immobiliari. Mantenir aquesta mitjana anual és la hipòtesi que condiciona el calendari global de transformació del Sector 1.

Des del punt de vista territorial, l'aprovació del PTMB suposa apostar per un canvi d'escala d'algunes de les ciutats de l'arc metropolità que reuneixen condicions per a assolir dimensió de ciutat amb mixtura d'espai per a treballar i per a viure, i com a nuclis intermodals que donin sentit a les noves xarxes de transport i comunicacions que preveu el Pla. Des d'aquest punt de vista territorial, Vilanova i La Geltrú podria aspirar en el llarg termini a mantenir sinó sobrepassar la mitjana de CFO del darrer cicle immobiliari.

Tanmateix, l'Eixample Nord no és l'únic àmbit que aspira a posar en el mercat sostre residencial durant els propers anys. Vilanova i La Geltrú té un potencial agregat de sostre residencial pendent de construir. A partir del treball realitzat pel Gabinet d'Estudis Econòmics al voltant de la demanda i oferta de l'activitat econòmica a Vilanova i La Geltrú, estimem que el potencial del Sector 1 podrà anar essent absorbit pel mercat a un ritme edificatori d'un màxim de 185 habitatges/any (veure quadre pàgina 15).

Així doncs, entre edificar i vendre el sostre residencial, el Sector 1 consumirà un total de 16 anys. Previ a aquest termini, cal afegir-hi el calendari del planejament, la gestió i la urbanització.

5. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL SECTOR 1

El document analitza el Sector 1 com una unitat de negoci que arrenca en el moment en que el mercat pot absorbir el seu potencial de sostre. Per tant, es tracta d'una operació de sòl i edificació que comença amb una única reparcel·lació, suportant com a càrrega urbanística:

- costos d'indemnització imputables al Sector 1,
- costos d'urbanització en infraestructures d'elements comuns imputada al Sector 1,
- costos d'urbanització interna del Sector 1.
- costos del Consorci corresponents al període en que es desenvolupa (sòl i edificació) el Sector 1,
- part proporcional repercutible al Sector 1 de les despeses del Consorci en la fase inicial prèvia a qualsevol desenvolupament dels tres Sectors de la MPGOU que el document identifica com Antecedents i que són prèvies a l'inici del seu planejament derivat.

Malgrat que el document de MPGOU no és el marc més adequat per abordar la divisió poligonal del Sector 1, tampoc es pot oblidar que un Sector que pot trigar 21 anys en poder ser absorbit pel mercat, necessitarà ben segur un equilibri entre el ritme/etapes de la transformació del sòl i el ritme/etapes de la col·locació en el mercat de l'obra edificada. A títol merament indicatiu, a l'anàlisi de la viabilitat econòmica del planejament proposat s'incorporen dues fases o etapes d'execució de l'obra urbanitzadora per tal de poder avaluar la viabilitat econòmica a partir de supòsits raonables dels calendaris d'inversió i de recuperació de la inversió.

Compassar la càrrega urbanística es fa sobre el capítol d'obres d'urbanització. No així les indemnitzacions que es treballa amb la hipòtesi de fer-les efectives en el moment de la reparcel·lació urbanística del Sector 1, malgrat que el marc legal vigent no ho reguli de manera tant estricte.

Pel que fa a l'òrgan responsable de la gestió urbanística (Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú), la hipòtesi amb la que s'ha treballat és la de prendre en consideració els components de despesa generats amb anterioritat a la tramitació de les figures de planejament derivat dels Sectors, i que són part de la càrrega urbanística repercutible de la MPGOU, repartint-la proporcionalment al sostre edificable de cadascun dels tres Sectors.

A partir de l'aprovació de la MPGOU, les despeses que generi el Consorci i que tinguin la consideració de càrrega urbanística, es repercuteixen al Sector que activi el seu desenvolupament i durant el període de transformació i execució del corresponent Sector.

6. APROFITAMENT URBANÍSTIC DELS SECTORS 1, 2 I 3.

La comparació de l'aprofitament urbanístic entre els tres Sectors que s'inclouen a la MPGOU s'ha dut a terme mitjançant el mètode residual estàtic ja que resultaria fora lloc estimar un pla d'etapes o una periodificació per al desenvolupament de tres Sectors que suposen 7.342 habitatges i que el seu horitzó temporal va més enllà dels 30 anys.

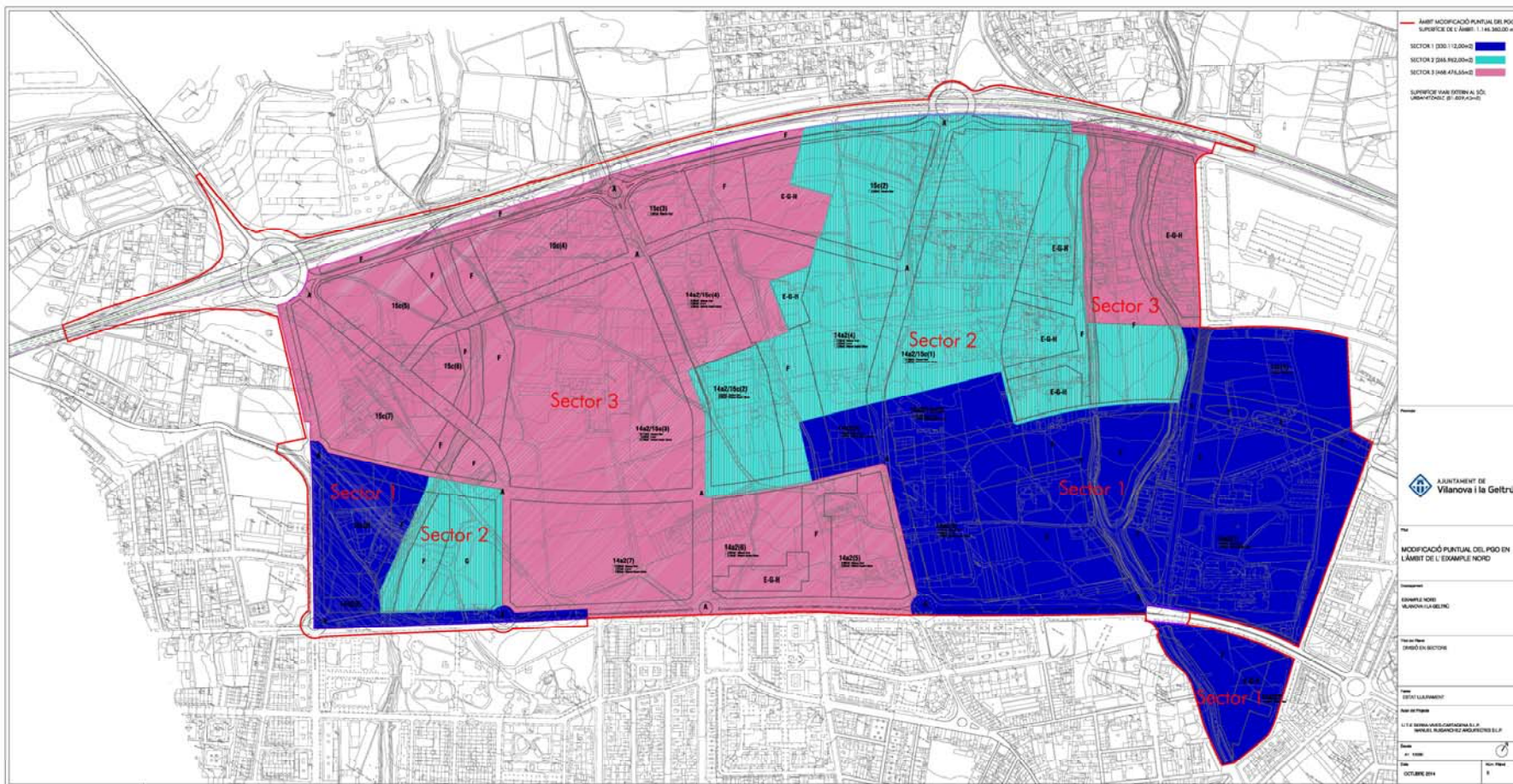
D'altra banda, quan es contrasta la relació entre els tres Sectors no s'ha inclòs la despesa derivada del Consorci Urbanístic Eixample Nord e Vilanova i La Geltrú, ja que no es disposa d'una estimació més enllà del final de la transformació del Sector 1.

Tanmateix, i tenint en compte que es tractarà d'una despesa equivalent en tots tres Sectors, malgrat pogués tenir incidència en els valors finals en termes absoluts, a efectes de posició relativa entre els tres Sectors no té cap incidència destacable i el seu efecte es pot considerar neutre.

7. CONCLUSIONS

La viabilitat econòmica i financera del Sector 1 s'assoleix sota els següents supòsits:

- Algunes de les noves infraestructures que tenen la naturalesa de sistemes generals i sovint d'escala territorial, s'exclouen en tant que càrrega urbanística d'Eixample Nord (en concret, 21.201.013,50 €).
- El Sector 1 té una dimensió massa gran per pretendre executar a l'inici i de cop tota la transformació del sòl (reparcel·lació i urbanització) mentre el mercat va digerint l'edificació (i el sòl ja urbanitzat) al llarg de 21 anys.
- Les hipòtesis de cost, ingrés i cost del temps del Sector 1 s'han determinat amb criteris de prudència i permeten obtenir uns recursos alliberats suficients per reconèixer un valor residual de sòl brut aportat de 32 €/m² en el supòsit de fragmentar en dues etapes el cost de les obres d'urbanització.
- Aquest valor es configura com el llindar màxim del valor €/m² de sòl brut que permet no incórrer en pèrdues però, alhora, obtenir una rendibilitat real equivalent a la taxa d'actualització aplicada.



Sòl MPGOU de Pla Eixample Nord (m2)

	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Eixample Nord
Sòl Privat Clau 13	61.501,00	17.164,00	44.209,00	122.874,00
Sòl Privat Clau 13/8	13.561,00	52.882,00	56.944,00	123.387,00
Sòl Privat Clau 8	43.577,00	23.931,00	80.291,00	147.799,00
<i>Sòl Privat</i>	<i>118.639,00</i>	<i>93.977,00</i>	<i>181.444,00</i>	<i>394.060,00</i>
Sòl Vialitat	87.411,00	61.890,00	125.356,55	274.657,55
Sòl Equipaments	51.720,00	50.252,00	40.635,00	142.607,00
Sòl Espais Lliures d'Ús Públic	56.797,00	52.842,00	105.700,00	215.339,00
Sòl Sistema Hidrològic	15.545,00	7.001,00	15.341,00	37.887,00
<i>Sòl públic</i>	<i>211.473,00</i>	<i>171.985,00</i>	<i>287.032,55</i>	<i>670.490,55</i>
Total	330.112,00	265.962,00	468.476,55	1.064.550,55

Font: Serra - Vives - Cartagena arqts

Sostre MPGOU de Pla Eixample Nord (m2)

	Residencial					Comercial			Activitat econòmica			TOTAL
	Lliure	HPORG	HPC	Total	Núm. Habitatges	Comercial PB i PI	Hoteler	Total	Naus industrials	Edificis multiplanta	Total	
Sector 1	135.065,40	45.021,80	45.021,80	225.109,00	2.501	15.330,00	5.700,00	21.030,00	72.646,00	31.134,00	103.780,00	349.919,00
Sector 2	112.566,00	37.522,00	37.522,00	187.610,00	2.085	15.731,00	0,00	15.731,00	72.519,30	31.079,70	103.599,00	306.940,00
Sector 3	148.821,60	49.607,20	49.607,20	248.036,00	2.756	22.884,00	0,00	22.884,00	140.451,50	60.193,50	200.645,00	471.565,00
Eixample Nord	396.453,00	132.151,00	132.151,00	660.755,00	7.342	53.945,00	5.700,00	59.645,00	285.616,80	122.407,20	408.024,00	1.128.424,00

Font: Serra - Vives - Cartagena arqts

Cessió aprofitament urbanístic MPGOU de Pla Eixample Nord (m2)

	<i>Sector 1</i>	<i>Sector 2</i>	<i>Sector 3</i>	<i>Eixample Nord</i>
<i>Residencial</i>	% Cessió Ordinària	10%	10%	10%
	Total sostre vigent	15.640,81	11.972,78	18.148,21
	% Cessió increment edificabilitat	0,15	0,15	0,15
	Sostre increment	10.305,14	10.182,34	9.983,09
<i>Comercial</i>	% Cessió Ordinària	10%	10%	10%
	Total sostre vigent	1.461,19	1.003,91	1.674,37
	% Cessió increment edificabilitat	15%	15%	15%
	Sostre increment	962,72	853,78	921,05
<i>Indústria urbana</i>	% Cessió Ordinària	10%	10%	10%
	Total sostre vigent	7.210,74	6.611,41	14.680,72
	% Cessió increment edificabilitat	15%	15%	15%
	Sostre increment	4.750,89	5.622,73	8.075,67
	Total 10% Cessió ordinària	24.312,73	19.588,10	34.503,30
	Total 15% Cessió increment edificabilitat	16.018,75	16.658,85	18.979,80
	Total Cessió aprofitament urbanístic	40.331,48	36.246,95	53.483,10
	Total sostre privatiu	309.587,52	270.693,05	418.081,90
	Total sostre Eixample Nord	349.919,00	306.940,00	471.565,00
	% Cessió aprofitament Eixample Nord	11,53%	11,81%	11,34%

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Despeses de planejament i gestió (€ totals - IVA no inclòs)

<i>Sostre total (%)</i>	<i>Sector 1 31%</i>	<i>Sector 2 27%</i>	<i>Sector 3 42%</i>	<i>Eixample Nord 100%</i>
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	262.599,57	230.345,63	353.889,80	846.835,00
Redacció i tramitació PPU S1	113.262,32	99.350,81	152.636,88	365.250,00
Redacció i tramitació Projecte Reparcel·lació	148.845,75	130.563,69	200.590,56	480.000,00
Indemnitzacions	14.803.855,45	13.349.733,18	7.874.699,37	36.028.288,00
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	268.930,17	235.898,66	362.421,17	867.250,00
Taxes i tramitació projectes*	13.715,52	12.030,90	18.483,58	44.230,00
Inscripció registral reparcel·lació	31.040,54	27.227,97	41.831,49	100.100,00
Despeses estructura Consorci (Antecedents)	568.867,07	498.995,65	766.628,28	1.834.491,00
Despeses estructura Consorci Sector 1	3.021.750,42	-	-	3.021.750,42
Total	19.232.866,80	14.584.146,49	9.771.181,13	43.588.194,42

Font: Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú (liquidacions del pressupost entre els anys 2008 i 2012 auditades per la firma Oliver Camps i Pla d'Actuacions d'Inversions i Finançament del Consorci)

Costos urbanització interna (Cost PEC - € totals - IVA no inclòs)

Unitat	Cost € PEC / M2	Sector 1		Sector 2		Sector 3		Eixample Nord	
		Superfície (m2)	Cost PEC s/IVA (€)	Superfície (m2)	Cost PEC s/IVA (€)	Superfície (m2)	Cost PEC s/IVA (€)	Superfície (m2)	Cost PEC s/IVA (€)
M1 Enderrocs			452.842		622.539		513.539		1.588.920
XV SISTEMA VIARI		87.411,00	11.614.631	61.890,00	8.949.294	125.356,55	17.277.805		37.841.730
V1 Viari Bàsic	160 €/m2	48.950,16	7.832.026	34.658,40	5.545.344	82.735,32	13.237.652	166.343,88	26.615.021
V2 Viari Secundari	125 €/m2	34.964,40	4.370.550	24.756,00	3.094.500	27.578,44	3.447.305	87.298,84	10.912.355
V0 Viari Prioritat Restringida	125 €/m2	3.496,44	437.055	2.475,60	309.450	15.042,79	1.880.348	21.014,83	2.626.853
Ronda Ibèrica (obra executada)*	125 €/m2	-8.200,00	-1.025.000	0,00	0	-10.300,00	-1.287.500	-18.500,00	-2.312.500
ZV ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC		56.797,00	1.914.570	52.842,00	1.381.450	105.700,00	3.892.715		7.188.735
Parc urbà	20 €/m2	42.640,09	852.802	46.940,00	938.800	73.359,73	1.467.195	162.939,82	3.258.796
Jardí urbà	75 €/m2	14.156,91	1.061.768	5.902,00	442.650	32.340,27	2.425.520	52.399,18	3.929.938
SUBTOTAL			13.982.043		10.953.283		21.684.059		46.619.384
Honoraris Direcció d'obres			419.461		328.598		650.522		1.398.582
Cànon ACA			2.055.704		1.826.320		2.312.672		6.194.697
TOTAL			16.457.208		13.108.202		24.647.253		54.212.662

* Executada per l'Ajuntament l'any 2005.

Font: TADEC

Costos d'urbanització en infraestructures d'elements comuns (Cost PEC - € totals - IVA no inclòs)

	Eixample Nord		Sector 1		Sector 2		Sector 3	
INFRAESTRUCTURES VIÀRIES			4.536.502		7.305.756		5.492.276	
Ronda Ibèrica (obr. executada)*			1.706.502		853.251		853.251	
Participació en Cost urbanització (Tram Eixample Nord)	5.688.340 €	50,00%	1.706.502	15,00%	853.251	15,00%	853.251	
Crtra c-31. Soterrament i enllaços**			480.000		5.002.505		889.025	
Rotonda elevada Arboç	6.293.010 €	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	
Rotonda elevada Pastera	4.882.505 €	0,00%	0	100,00%	4.882.505	0,00%	0	
Soterrament C-31	6.771.503 €	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	
Desviament Torrent Mas d'En Puig	889.025 €	0,00%	0	0,00%	0	100,00%	889.025	
Actuacions provisionals accés Arboç C31	600.000 €	75,00%	480.000	20,00%	120.000	0,00%	0	
Ponts sobre els torrents			2.350.000		1.450.000		3.750.000	
Torrents de la Pastera i de Parellada	600.000 €/u	2,5	1.500.000	1	600.000	2	1.200.000	
Torrent de Sant Joan	850.000 €/u	2	850.000	1	850.000	3	2.550.000	
INFRAESTRUCTURES HIDRÀULIQUES			759.968		244.036		986.143	
Transvasament Torrent Pastera			550.347		0		0	
Participació en Cost Obra Fase 2 (ACA)	5.503.470 €	10,00%	550.347	0,00%	0	0,00%	0	
Dipòsits anti-DSP			209.621		168.886		297.483	
Dipòsits anti-DSP (aigües pluvials brutes)	6.350 €/ha	59,61 ha	209.621	26,60 ha	168.886	46,85 ha	297.483	
Endegament i Laminació Torrent St.Joan			0		75.150		688.660	
Endegament	15 €/m2	0 m2	0	0 m2	0	35.000 m2	525.000	
Millora canalització urbana Torrent St.Joan (Av.Cubelles)	450.000 €/u	1,00	0	16,70%	75.150	0,00	0	
Millora canalització urbana (Pas FFCC)	980.000 €/u	0	0	0,00%	0	16,70%	163.660	
INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS			993.364		814.012		1.476.631	
Dipòsits d'aigua potable / Increment capacitat	115 €/m3		230.805	1.736 m3	199.640	3.430 m3	394.450	
Connexió xarxa elèctrica (Potència E. i enllaç subestació)	23.100 €/ha	33,01 ha	762.559	26,60 ha	614.372	46,85 ha	1.082.181	
INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS AFECTATS			1.279.381		329.099		7.588.978	
Desviament serveis existents			716.882		329.099		1.034.916	
Aigua (Artería D.600)	470 €/m	540 m	253.800	140 m	65.800	1.180 m	554.600	
Electricitat MT	75 €/m	4.920 m	369.000	2.500 m	187.500	4.624 m	346.800	
Altres Serveis (bt, gas, telf., varis)	2.850 €/ha	33,01 ha	94.082	26,60 ha	75.799	46,85 ha	133.516	
Trasllat Subestacions			562.500		0		6.554.063	
Nova subestació (trasllat Subestació existent Eixample Nord)	7.218.750 €	0	0	0	0	75%	5.414.063	
Enllaç xarxa MT existent a nova SubEst.	950 €/m	0 m	0	0 m	0	1.200 m	1.140.000	
Trasllat Subestació Gas Eixample Nord	750.000 €	75%	562.500		0		0	
Subtotal	31.806.147	23,8%	7.569.216	27,3%	8.692.903	48,9%	15.544.028	
Honoraris Direcció d'obres	954.184	3,0%	227.076	3,0%	260.787	3,0%	466.321	
Subtotal	32.760.331	23,8%	7.796.292	27,3%	8.953.690	48,9%	16.010.349	

* Ronda Ibèrica executada per l'Ajuntament l'any 2005.

** Només s'imputa una part dels costos totals; la resta es consideren com a sistema general de VniG no imputable a l'Eixample Nord

Font: TADEC

Taxa d'actualització / cost de capital Sector 1

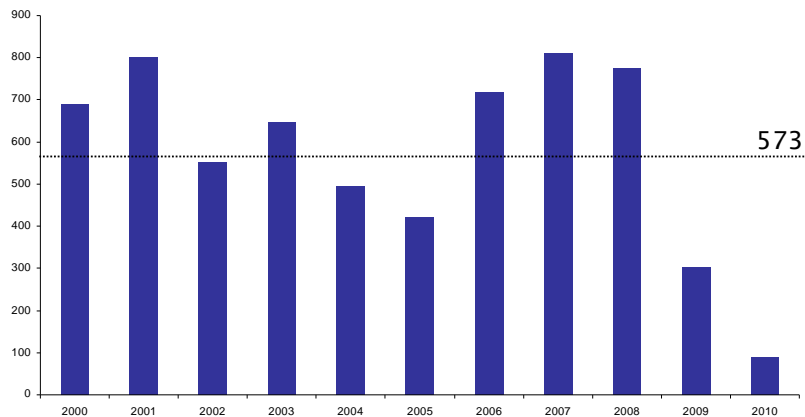
	TLLR**	PR**	TAN	IPC***	TAR	Sostre previst	%	TARP
Habitatge renda lliure	4,65%	8%	12,65%	2,20%	10,45%	135.065,40	30,08%	3,14%
Habitatge amb protecció oficial	4,65%	8%	12,65%	2,20%	10,45%	90.043,60	20,06%	2,10%
Sostre Comercial	4,65%	12%	16,65%	2,20%	14,45%	15.330,00	3,41%	0,49%
Sostre nau industrial	4,65%	14%	18,65%	2,20%	16,45%	72.646,00	16,18%	2,66%
Edifici multiplanta	4,65%	10%	14,65%	2,20%	12,45%	31.134,00	6,93%	0,86%
Edifici hotel	4,65%	11%	15,65%	2,20%	13,45%	5.700,00	1,27%	0,17%
Places aparcament	4,65%	9%	13,65%	2,20%	11,45%	99.052,92	22,06%	2,53%
Total Sector 1						448.971,92	100,00%	11,95%

* Taxa Lliure de Risc: Bons i Obligacions de l'Estat a 15 anys (juliol 2010)

** Prima de Risc: Disposició addicional sexta de la Ordre ECO/805/2003

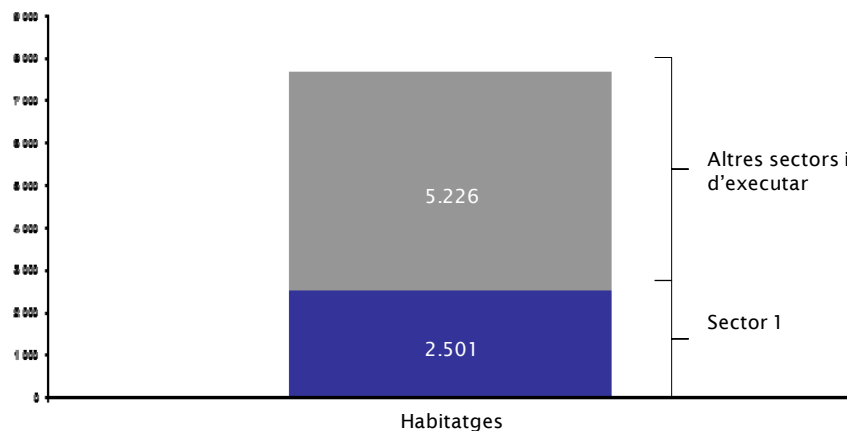
*** IPC: Idescat (Juliol 2010)

Certificats Final Obra Vilanova i la Geltrú (2000 - 2010)



Font: Secretaria d'Habitatge

Potencial habitatges pendents d'executar a Vilanova i la Geltrú (N)

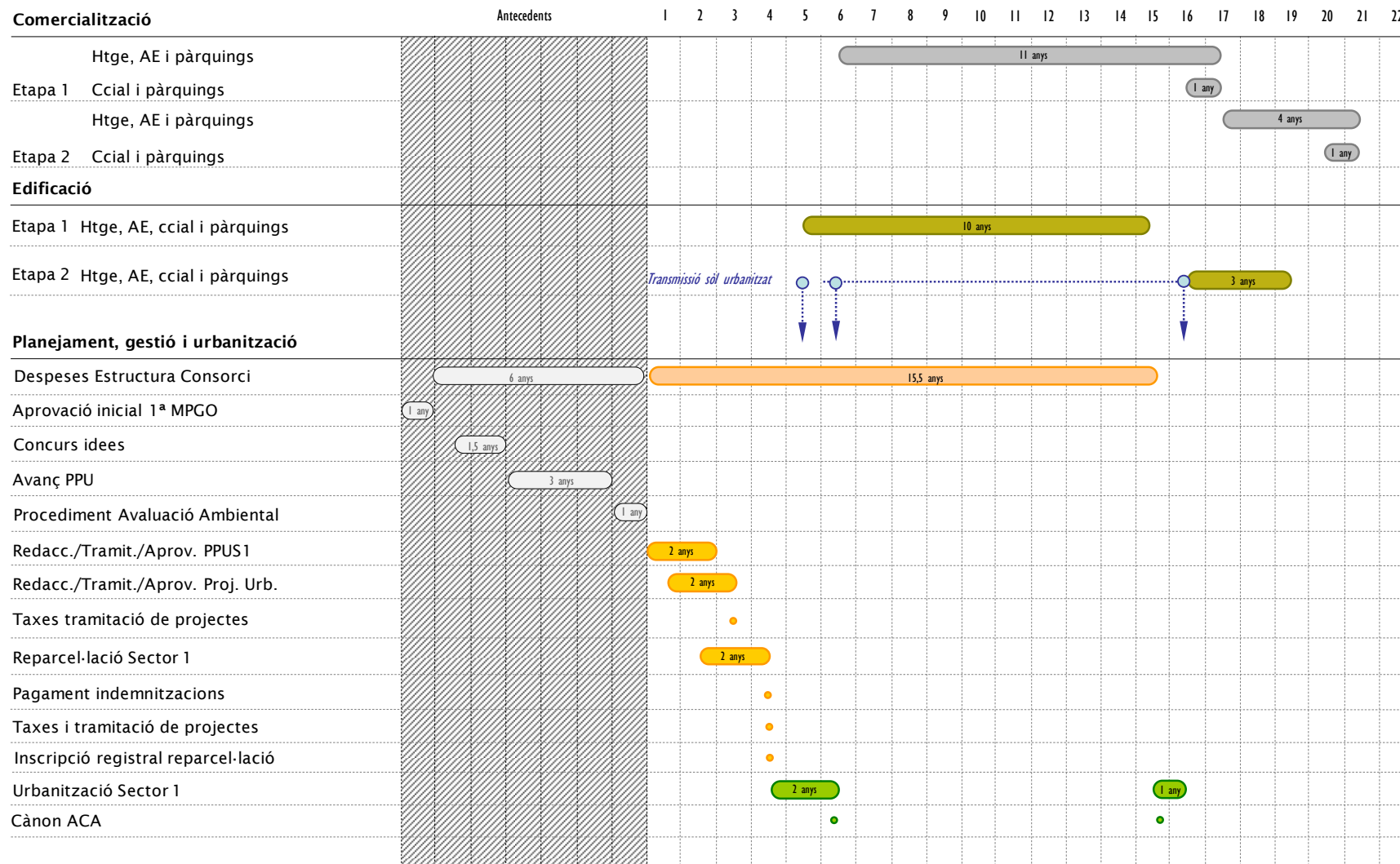


Font: Elaboració pròpia a partir de dades Gabinet Estudis Econòmics

$573 \times 32\% = 185 \text{ htges/any}$

⇒ 71%

⇒ 32%



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Periodificació Procés de transformació del sòl Sector 1 (€ totals)

	Anualitat Semestre	1		2		3		4		5		6		7		8	
		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
INGRÉS URBANITZACIÓ																	
Venda valor sòl urbanitzat	76.099.866									26.634.953		26.634.953					
	Anualitats Semestres																
COST URBANITZACIÓ	TOTAL (€)	53.469.982	10.815.082	210.803	278.036	278.036	315.247	293.790	219.699	15.061.453	4.460.595	4.460.595	4.460.595	4.341.100	62.993	62.993	62.993
Despeses Estructura Consorci	100%	3.021.750,42		182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	62.993	62.993	62.993
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	100%	262.599,57	262.600														
Redacció i tramitació PPU S1	100%	113.262,32		28.316	28.316	28.316	28.316										
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	100%	268.930,17			67.233	67.233	67.233	67.233									
Taxes i tramitació projectes	100%	6.857,76						6.858									
Redacció i tramitació Reparcel·lació	100%	148.845,75				37.211	37.211	37.211	37.211								
Inscripció registral reparcel·lació	100%	31.040,54							31.041								
Taxes i tramitació de projectes	100%	6.857,76							6.858								
Pagament indemnitzacions	100%	14.803.855,45							14.803.855								
Direcció Obres Sector 1	100%	419.461,28								65.503	65.503	65.503	65.503				
Urbanització interna Sector 1 (PEC)	100%	13.982.042,65								2.183.428	2.183.428	2.183.428	2.183.428				
Direcció Obres elements comuns	100%	227.076,48								47.945	47.945	47.945	47.945				
Urbanització elements comuns (PEC)	100%	7.569.216,00								1.598.177	1.598.177	1.598.177	1.598.177				
Cànon ACA	100%	2.055.704,16								383.054	383.054	383.054	383.054				
Despeses estructura/inversions Consorci (Antecedents)	100%	568.867,07	568.867														
Valor sòl brut abans impostos (€ totals)	100%	9.983.615,05	9.983.615														
Cash-flow			-10.815.082	-210.803	-278.036	-278.036	-315.247	-293.790	-219.699	-15.061.453	-4.460.595	22.174.359	-4.460.595	22.293.853	-62.993	-62.993	-62.993
	Anualitat Semestre																
INGRÉS URBANITZACIÓ																	
Venda valor sòl urbanitzat	76.099.866																22.829.960
	Anualitats Semestres																
COST URBANITZACIÓ	TOTAL (€)	53.469.982	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	3.570.536
Despeses Estructura Consorci	100%	3.021.750,42	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	100%	262.599,57															
Redacció i tramitació PPU S1	100%	113.262,32															
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	100%	268.930,17															
Taxes i tramitació projectes	100%	6.857,76															
Redacció i tramitació Reparcel·lació	100%	148.845,75															
Inscripció registral reparcel·lació	100%	31.040,54															
Taxes i tramitació de projectes	100%	6.857,76															
Pagament indemnitzacions	100%	14.803.855,45															
Direcció Obres Sector 1	100%	419.461,28															78.725
Urbanització interna Sector 1 (PEC)	100%	13.982.042,65															2.624.166
Direcció Obres elements comuns	100%	227.076,48															17.648
Urbanització elements comuns (PEC)	100%	7.569.216,00															588.255
Cànon ACA	100%	2.055.704,16															261.743
Despeses estructura/inversions Consorci (Antecedents)	100%	568.867,07															
Valor sòl brut abans impostos (€ totals)	100%	9.983.615,05															
Cash-flow			-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-3.570.536
																	19.259.423
																	0
Taxa actualització anual	11,95%																
Taxa actualització semestral	5,81%																
Valor sòl brut (€/m2)	32																
Valor repercussió sastre (€/m2)	32																
TIR semestral	5,81%																
TIR anual	11,95%																

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Equilibri entre Sectors (mètode residual estàtic) $F = VM \times (1-b) - C_1 - \dots - C_n$

	Sector 1	Sector 2	Sector 3
Sostre total (m2)	349.919,00	306.940,00	471.565,00
Sostre total (%)	31,01%	27,20%	41,79%
Cessió AU (m2)	40.331,48	36.246,95	53.483,10
Cessió AU (%)	11,53%	11,81%	11,34%
Sostre privatitzable (€/m2)	309.587,52	270.693,05	418.081,90
Ingrés €/m2 sostre privatitzable	2.157,72	2.096,45	1.983,36
Cost edificació €/m2 sostre privatitzable	1.233,40	1.199,99	1.142,70
Càrrega urbanística imputable €/m2 sostre	128,87	133,54	118,79
Total costos €/m2 privatitzable	1.362,27	1.333,53	1.261,48
b (Marge de benefici del promotor)	20,36%	20,58%	21,10%
Valor de repercussió €/m2 sostre	356,11	331,43	303,38
Diferència	0,00%	-6,93%	-14,81%

Font: PROMO Assessors Consultors SAP

Càlcul b (Marge de benefici del promotor)

Sector 1	b	Sostre previst	%	b ponderada
Habitatge 1ª residència	18,00%	225.109,00	50,14%	9,02%
Sostre Comercial	24,00%	15.330,00	3,41%	0,82%
Sostre nau industrial	27,00%	72.646,00	16,18%	4,37%
Edifici multiplanta	21,00%	31.134,00	6,93%	1,46%
Edifici hotel	22,00%	5.700,00	1,27%	0,28%
Plaques aparcament	20,00%	99.052,92	22,06%	4,41%
Total		448.971,92	100,00%	20,36%

Sector 2	b	Sostre previst	%	b ponderada
Habitatge 1ª residència	18,00%	187.610,00	48,22%	8,68%
Sostre Comercial	24,00%	15.731,00	4,04%	0,97%
Sostre nau industrial	27,00%	72.519,30	18,64%	5,03%
Edifici multiplanta	21,00%	31.079,70	7,99%	1,68%
Edifici hotel	22,00%	0,00	0,00%	0,00%
Plaques aparcament	20,00%	82.103,58	21,10%	4,22%
Total		389.043,58	100,00%	20,58%

Sector 3	b	Sostre previst	%	b ponderada
Habitatge 1ª residència	18,00%	248.036,00	42,72%	7,69%
Sostre Comercial	24,00%	22.884,00	3,94%	0,95%
Sostre nau industrial	27,00%	140.451,50	24,19%	6,53%
Edifici multiplanta	21,00%	60.193,50	10,37%	2,18%
Edifici hotel	22,00%	0,00	0,00%	0,00%
Plaques aparcament	20,00%	109.069,33	18,78%	3,76%
Total		580.634,33	100,00%	21,10%

1. MARC LEGAL DE LA COMPARATIVA

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya [en endavant DL 1/2010] concreta en l'article 99 els continguts que han de figurar en l'expedient de modificació de figures de planejament urbanístic general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts.

En l'apartat 1 c) d'aquest mateix article, s'estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Ateses les consideracions anteriors, el present capítol té per objecte la comparació de la viabilitat econòmica i financera de la Modificació de planejament General, amb la viabilitat econòmica i financera segons planejament vigent del Sector Eixample Nord.

2. PROPOSTA METODOLÒGICA

En els capítols anteriors ja s'ha avaluat la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU pel que fa a l'aprofitament urbanístic del Sector 1. Atès que l'objecte del present capítol és comparar el rendiment de l'àmbit segons planejament vigent i segons proposta de Modificació de Planejament General, s'aplicarà la mateixa metodologia de càlcul de l'aprofitament urbanístic aplicada en el cas del Sector 1 segons el seu planejament vigent.

2.1. Paràmetres urbanístics Sector 1 segons planejament vigent

El sostre total del Sector Eixample nord és de 784.041,33 m2 de sostre que, proporcionalment aplicats a l'àmbit del Sector 1 equivalen a un sostre total de 243.127,33 m2 de sostre.

Sector 1 segons planejament vigent (m2 sostre)

	M2 sostre	Habitatges (N)
Sostre Residencial	156.408,06	1.738
Residencial lliure	93.844,44	1.044
HPO Règim General	31.281,61	347
Habitatge Preu Concertat	31.281,61	347
Comercial PB i P1	14.611,86	
Industrial, terciari i serveis	72.107,41	
Total sostre Sector 1	243.127,33	1.738

Font: Serra - Vives - Cartagena arqts

D'altra banda, als efectes de calcular les reserves per a l'ús d'aparcament, s'apliquen els mateixos ratis utilitzats a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 segons MPGOU (una plaça de 25 m2 per cada 100 m2 de sostre comercial i 1,5 places de 25 m2 per cada habitatge). Així doncs, la superfície de sostre sota rasant destinat a places d'aparcament segons planejament vigent per al Sector 1 serà:

$$(14.611,86 \text{ m2 st.} / 100 \times 25) + (1.738 \times 1,5 \times 25) = 68.827,97 \text{ m2 st.}$$

Pel que fa al sòl públic i a les reserves de sòl per espais lliures, equipaments i vialitat, el Sector Eixample Nord estableix 175.083 m2 d'espais lliures i 226.578 m2 de sòl de vialitat. Tenint en compte que el Sector 1 incorpora un 26% del sòl destinat a espais lliures i un 32% del sòl per vialitat del total de la MPGOU, apliquem aquests percentatges per al planejament vigent resultant un total de 46.179,23 m2 de sòl per espais lliures i 72.109,47 m2 de sòl per vialitat.

2.2. Càrrega urbanística Sector 1 segons planejament vigent

Els criteris a l'hora de calcular la càrrega urbanística del Sector 1 segons planejament vigent han estat els mateixos que a l'hora de d'avaluar la viabilitat econòmica i financera dels Sector 1 segons MPGOU.

Pel que fa a les despeses de planejament i gestió, el cost referent a la redacció i tramitació del planejament, la redacció i tramitació del projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, la seva inscripció en el Registre de la Propietat, totes les indemnitzacions i les components de despesa repercutibles generats pel Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú amb anterioritat a la tramitació de la figura de planejament derivat del Sector 1 sumen el mateix que el repercutit al Sector 1 segons MPGOU (15.948.516,82 €).

La totalitat de les despeses d'estructura durant el període de vigència i desenvolupament del Sector 1 serà menor en tant que s'estima un horitzó temporal de desenvolupament del Sector 1 segons planejament vigent dos anys menys tota vegada que el volum d'habitatges totals és menor (1.738 habitatges segons planejament vigent enfront dels 2.501 segons MPGOU).

Despeses de planejament i gestió Sector 1 segons planejament vigent (€ totals - IVA no inclòs)

	Sector 1
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	262.599,57
Redacció i tramitació PPU S1	113.262,32
Redacció i tramitació Projecte Reparcel·lació	148.845,75
Indemnitzacions	14.803.855,45
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	268.930,17
Taxes i tramitació projectes*	13.715,52
Inscripció registral reparcel·lació	31.040,54
Despeses estructura Consorci (Antecedents)	568.867,07
Despeses estructura Consorci Sector 1	2.769.778,26
Total	18.980.894,65

Font: Consorci Urbanístic Eixample Nord de Vilanova i La Geltrú (liquidacions del pressupost entre els anys 2008 i 2012 auditades per la firma Oliver Camps i Pla d'Actuacions d'Inversions i Finançament del Consorci)

Pel que fa als costos d'urbanització interna, aquests inclouen les mateixes partides que en el cas del Sector 1 segons MPGOU (enderrocs, la urbanització del sistema viari, urbanització dels espais lliures d'ús públic, els honoraris de direcció d'obres i el cànon ACA). S'estima un cost total de 12.311.258,73 €.

Costos urbanització interna (Cost PEC - € totals - IVA no inclòs)

Unitat	Cost mig Avanç de Pla € PEC / M2	Sector 1 Planejament vigent	
		Superfície (m2)	Cost PEC s/IVA (€)
Enderrocs			452.842
SISTEMA VIARI		87.411,00	8.556.457,97
Viari Bàsic	133 €/m2	72.109,47	9.581.458
Ronda Ibèrica (obra executada)*	125 €/m2	-8.200,00	-1.025.000
ESP AIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC	34 € / m2	46.179,23	1.556.656
SUBTOTAL			10.565.955,61
Honoraris Direcció d'obres	3,00 % subtotal		316.978,67
Cànon ACA	5,87 € / m2		1.428.324,45
TOTAL			12.311.258,73

* Executada per l'Ajuntament l'any 2005.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades TADEC

Pel que fa als costos d'urbanització d'elements comuns en infraestructures, s'inclou el mateix import de 7.569.216 € previstos per al Sector 1 segons la MPGOU en tant que inversions en infraestructures d'elements comuns a Eixample Nord.

2.3. Cessió aprofitament urbanístic Sector 1 segons planejament vigent

Els propietaris hauran de cedir al Consorci Eixample Nord el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà establert en el planejament vigent, equivalent a 78.404,13 m² de sostre.

2.4. Ingressos i costos d'edificació Sector 1 segons planejament vigent

Els criteris per calcular els ingressos i costos d'edificació del Sector 1 segons planejament vigent han estat els mateixos que a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 segons MPGOU (veure apartat 3 pàgina 5).

2.5. Capacitat del mercat per absorbir el sostre del Sector 1 segons planejament vigent

Els criteris per calcular la capacitat d'absorció del Sector 1 segons planejament vigent han estat els mateixos que a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 segons MPGOU (veure apartat 4 pàgina 5).

Estimem que el potencial del Sector 1 segons planejament vigent podria anar essent absorbit pel mercat a un ritme edificatori d'un màxim de 185 habitatges/any (veure quadre pàgina 16).

Així doncs, entre edificar i vendre el sostre residencial, el Sector 1 segona planejament vigent consumiria un total de 13,5 anys. Previ a aquest termini, també caldrà afegir-hi el calendari del planejament, la gestió i la urbanització.

De la mateixa manera com hem afrontat la viabilitat econòmica i financera del Sector 1 segons MPGOU, a títol merament indicatiu, a l'anàlisi de la viabilitat econòmica del planejament vigent s'incorporen de manera proporcional les mateixes dues fases o etapes d'execució de l'obra urbanitzadora per tal de poder avaluar la viabilitat

econòmica a partir de supòsits raonables dels calendaris d'inversió i de recuperació de la inversió.

2.6. Taxa d'actualització / cost de capital del Sector 1 segons planejament vigent

La taxa d'actualització s'estima en el 12,24% real (veure quadre següent).

Taxa d'actualització / cost de capital Sector 1 segons planejament vigent

	TLLR*	PR**	TAN	IPC***	TAR	Sostre previst	%	TARP
Habitatge renda lliure	4,65%	8%	12,65%	2,20%	10,45%	93.844,84	30,08%	3,14%
HPO	4,65%	8%	12,65%	2,20%	10,45%	62.563,22	20,06%	2,10%
Sostre Comercial	4,65%	12%	16,65%	2,20%	14,45%	14.611,86	4,68%	0,68%
Sostre nau industrial	4,65%	14%	18,65%	2,20%	16,45%	72.107,41	23,11%	3,80%
Edifici multiplanta	4,65%	10%	14,65%	2,20%	12,45%	0,00	0,00%	0,00%
Edifici hotel	4,65%	11%	15,65%	2,20%	13,45%	0,00	0,00%	0,00%
Places aparcament	4,65%	9%	13,65%	2,20%	11,45%	68.827,97	22,06%	2,53%
Total Sector 1						311.955,30	100,00%	12,24%

* Taxa Lliure de Risc: Bons i Obligacions de l'Estat a 15 anys (juliol 2010)

** Prima de Risc: Disposició adicional sexta de la Ordre ECO/805/2003

*** IPC: Idescat (Juliol 2010)

3. VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT DEL SECTOR 1 SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

Sota aquest marc de comportament, el valor residual del sòl brut del Sector 1 segons planejament vigent s'estima en un valor màxim de 17 €/m² enfront dels 32 €/m² de sòl brut del Sector 1 segons la proposta de MPGOU.

Periodificació Procés de transformació del sòl Sector 1 (€ totals)

Anualitat		1		2		3		4		5		6		7		8				
Semestre		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II			
INGRÉS URBANITZACIÓ																				
Venda valor sòl urbanitzat	60.436.771											21.152.870	21.152.870							
Anualitat s		1		2		3		4		5		6		7		8				
Semestres		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II			
COST URBANITZACIÓ		TOTAL (€)	44.549.467	6.292.488	210.803	278.036	278.036	315.247	293.790	219.699	15.061.453	3.795.893	3.795.893	3.795.893	3.676.399	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993
Despeses Estructura Consorci	100%	2.769.778,26		182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	182.488	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	100%	262.599,57	262.600																	
Redacció i tramitació PPU S1	100%	113.262,32		28.316	28.316	28.316	28.316													
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	100%	268.930,17			67.233	67.233	67.233	67.233												
Taxes i tramitació projectes	100%	6.857,76						6.858												
Redacció i tramitació Reparcel·lació	100%	148.845,75				37.211	37.211	37.211	37.211											
Inscripció registral reparcel·lació	100%	31.040,54								31.041										
Taxes i tramitació de projectes	100%	6.857,76								6.858										
Pagament indemnitzacions	100%	14.803.855,45								14.803.855										
Direcció Obres Sector 1	100%	316.978,67									49.499	49.499	49.499	49.499						
Urbanització interna Sector 1 (PEC)	100%	10.565.955,61									1.649.974	1.649.974	1.649.974	1.649.974						
Direcció Obres elements comuns	100%	227.076,48									47.945	47.945	47.945	47.945						
Urbanització elements comuns (PEC)	100%	7.569.216,00									1.598.177	1.598.177	1.598.177	1.598.177						
Cànon ACA	100%	1.428.324,45									267.811	267.811	267.811	267.811						
Despeses estructura/inversions Consorci (Antecedents)	100%	568.867,07	568.867																	
Valor sòl brut abans impostos	100%	5.461.021,48	5.461.021																	
Cash-flow			-6.292.488	-210.803	-278.036	-278.036	-315.247	-293.790	-219.699	-15.061.453	-3.795.893	17.356.976	-3.795.893	17.476.471	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993
Anualitat		9		10		11		12		13		14		15		16				
Semestre		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II			
INGRÉS URBANITZACIÓ																				
Venda valor sòl urbanitzat	60.436.771											18.131.031								
Anualitat s		9		10		11		12		13		14		15		16				
Semestres		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II			
COST URBANITZACIÓ		TOTAL (€)	44.549.467	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	2.889.958	2.889.958	0	0	0	0	0			
Despeses Estructura Consorci	100%	2.769.778,26		62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993	62.993								
Redacció Avanç PPU Sector 2.8	100%	262.599,57																		
Redacció i tramitació PPU S1	100%	113.262,32																		
Redacció i tramitació Projecte Urbanització	100%	268.930,17																		
Taxes i tramitació projectes	100%	6.857,76																		
Redacció i tramitació Reparcel·lació	100%	148.845,75																		
Inscripció registral reparcel·lació	100%	31.040,54																		
Taxes i tramitació de projectes	100%	6.857,76																		
Pagament indemnitzacions	100%	14.803.855,45																		
Direcció Obres Sector 1	100%	316.978,67									59.491	59.491								
Urbanització interna Sector 1 (PEC)	100%	10.565.955,61									1.983.030	1.983.030								
Direcció Obres elements comuns	100%	227.076,48									17.648	17.648								
Urbanització elements comuns (PEC)	100%	7.569.216,00									588.255	588.255								
Cànon ACA	100%	1.428.324,45									178.541	178.541								
Despeses estructura/inversions Consorci (Antecedents)	100%	568.867,07																		
Valor sòl brut abans impostos	100%	5.461.021,48																		
Cash-flow			-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-62.993	-2.889.958	15.241.073	0	0	0	0	0			
Taxa actualització anual	12,24%																			
Taxa actualització semestral	5,95%																			
Valor sòl brut (€/m2)	17																			
Valor repercussió sostre (€/m2)	17																			
TIR semestral	5,95%																			
TIR anual	12,24%																			

Font: Elaboració pròpia Equip redactor