Signatura: Josep Rovira Sadurní - Secretari-Interventor
Data: 30/10/2026 13:11:00
Motiu: Aprovació inicial per l'acord del Ple en sessió de 29/10/2026. Exp. 1332/2026.

Ajuntament de Taradell

Estudis econòmics del PPU01 Pla Parcial Urbanístic La Tomba (Informe de sostenibilitat econòmica i avaluació econòmica financera)

Redacció: GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA

Firmado por ***6303** ANTONIO CLAPES (R: ****0474*) el día 23/10/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Octubre 2026

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA
Antoni Clapés Donadeu, economista

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE TARADELL
Serveis Tècnics Municipals

Gabinet Tècnic
d'Auditoria i Consultoria

Gabinete Técnico de Auditoría y Consultoría S.A.
Travessera de Gràcia 56, 1º 1ª - 08006 Barcelona
Tel. 933199622 - gtac@gtac.es - NIF A58604745

Registro Mercantil de Barcelona. Tomo 10.296, Libro 9.349, Folio 42, Hoja B-27.831
Sociedad inscrita en el ROAC con el número S0687
Sociedad inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el número 189

CVE: 20260-06221-10018-01410

ÍNDEX

I. ANTECEDENTS 2

II. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

1. OBJECTIUS DE L'AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA 4
2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PPU01 4
3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT 5
4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC 7
5. PLA D'ETAPES 7
6. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES 8
7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01 9
8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01 18

ANNEXOS: FITXES I ESTIMACIÓ PROMOCIÓ DE LLOGUER

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ 36
2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PPU01 37
3. DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT 39
4. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI 40
5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI 43
6. CONCLUSIONS 48

ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

I. ANTECEDENTS

L'objecte d'aquest encàrrec és la redacció dels estudis econòmics que integren el Pla Parcial Urbanístic La Tomba (PPU01), del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Taradell, és a dir, l'informe de sostenibilitat econòmica i la seva avaluació econòmica financera.

Aquest sector, ja comptava amb un PPU aprovat definitivament en data 26 de gener de 2023 i publicat al BOPB el 7 de febrer de 2023, sobre el qual es van dictar dues sentències, amb números 3724/2025 i 3727/2025, en els Procediments Ordinaris 66/2023 i 76/2023 per la Sala del Contenciós-Administratiu del TSJ de Catalunya, declarant la nul·litat del mateix per la seva inviabilitat econòmica, ateses les conclusions de les pericials aportades per les parts demandants i la del perit judicial.

En compliment de les dues sentències, l'Ajuntament de Taradell torna a emprendre la redacció del PPU01, esmenant la seva primera aprovació, per tal d'obtenir i urbanitzar la ronda Montserrat, atesa la millora substancial que comportarà en la xarxa de comunicacions a nivell municipal.

En aquest sentit, per tal de reforçar la viabilitat del sector, l'Ajuntament preveu una aportació econòmica corresponent a la urbanització de la Ronda Montserrat. Com ja s'ha comentat, la Ronda Montserrat, juga un paper important en l'estructura de comunicacions del nucli de Taradell, assumint un caràcter de vial estructurador de les comunicacions del nucli. La seva urbanització beneficiarà no tant sols als veïns del sector, sinó a bona part de la població de Taradell que la utilitzaran de vial de pas per arribar a diferents parts del nucli sense haver de passar pels carrers interiors de la trama urbana, més estrets i irregulars. En aquest sentit, doncs, resulta lògic que l'ajuntament, per a reforçar la viabilitat del sector, es faci càrrec dels costos de les obres de la Ronda Montserrat que superin les necessitats estrictes del sector urbanitzable.

Pel que fa a la nova redacció del PPU, també cal fer esment que des de l'aprovació definitiva del primer PPU del sector, el 31 de desembre de 2025 es va publicar al DOGC la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, amb l'objectiu d'afrontar la problemàtica de l'accés a l'habitatge. En el cas de sectors de sòl urbanitzable, s'estableix que cal reservar per habitatges de protecció oficial el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, del qual el 50% s'ha de destinar a lloguer.

Com a antecedents del PPU01, en data 5 de juliol de 2010 es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el POUM de Taradell vigent.

Per altra banda, el marc legal aplicable comprèn principalment les següents disposicions:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i les seves modificacions posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme i les modificacions posteriors (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental..
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Altra legislació sectorial aplicable.

Els estudis econòmics que integren un pla parcial urbanístic tenen el següent contingut:

I) Avaluació econòmica financera: anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla. En síntesi, justificar que el pla és econòmicament viable per a la iniciativa privada que l'ha de desenvolupar o per a la iniciativa establerta en el corresponent sistema d'actuació, en comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials

II) Informe de sostenibilitat econòmica: la documentació del pla ha d'incloure un informe de sostenibilitat econòmica, que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En aquest informe, doncs, s'examina la repercussió de les actuacions derivades del pla en els comptes municipals a llarg termini.

Cal assenyalar que els continguts elaborats per l'equip redactor són el que corresponen als estudis econòmics esmentats. En aquest sentit, aquest document pren com a base la memòria informativa i justificativa de l'ordenació proposada pel PPU01, així com els criteris que s'han establert conjuntament amb l'Ajuntament de Taradell.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

II. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

1. OBJECTIUS DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Els objectius de l'avaluació econòmica i financera són:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en el PPU01

2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del PPU01

3. Valoració de les previsions de finançament públic

4. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del PPU01

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

La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat del PPU01

La tercera part del document comprèn la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera del PPU01

2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PPU01

En el PPU01 La Tomba es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

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

Per altra banda es concreta el nou sòl disponible per a equipaments.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

Al document de Normes Urbanístiques del PPU01 així com a la seva Memòria Informativa i Justificativa de l'Ordenació, es descriuen les diferents actuacions previstes.

L'estimació del cost econòmic de les actuacions d'urbanització previstes es presenta al quadre següent (euros):

Descripció	Unitats	TOTAL
a) Pressupost de les obres d'urbanització segons projecte de febrer de 2025 redactat per LANDEM. Inclouen:		3.947.254,11
• Urbanització vials i vial cívic	8.324 m^2s	0
• Urbanització zones verdes i jardins urbans	3.869 m^2s	0
• Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m^2s	0
• Despeses adequació mitgeres Can Sardà		0
• Escomeses i altres (de xarxes de serveis)		0
• Altres conceptes associats		0
b) Taxa d'accés a les infraestructures sanejament		60.970,00
c) Despeses Enderroc Can Sardà (ja executat)		29.835,36
d) Indemnitzacions		66.772,26
TOTAL		**4.104.831,73**
TOTAL (amb despeses de gestió al 9%)		**4.474.266,59**

- L'apartat a) correspon als costos del projecte d'urbanització (redactat per LANDEM), i que inclou el pressupost d'execució material mes el 13% de despeses generals i el 6% de benefici industrial. Aquests costos inclouen els d'execució de la Ronda Montserrat (també avaluat per LANDEM), per un import total d'1.473.407,22 euros, dels quals l'Ajuntament de Taradell te previst assumir un 63%, per a reforçar la viabilitat del sector. És a dir, un import de 928.246,55 euros (abans d'IVA). Aquest 63% es justifica a l'Estudi de Mobilitat i a la pròpia Memòria Informativa i Justificativa de l'Ordenació, i correspon al percentatge de vehicles de pas que l'utilitzaran, provinents d'altres parts del nucli.
- La taxa d'accés a les infraestructures de sanejament s'ha estimat a partir dels habitatges previstos al PPU tal com regula l'ORDRE ACC/9/2022, d'11 de febrer, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideren 71 habitatges lliures.

  Quota = 335 x HE= (335 x 70 habitatges x 2,6 habitants equivalents/habitatge)

  Atenent als serveis tècnics municipals, aquest cost seria també l'equivalent al de construcció d'una Estació Depuradora d'Aigües Residuals pròpia del sector en cas que fos necessari. El PPU01 ja preveu el sòl corresponent.

- Les despeses d'enderroc de Can Sardà ja ha estat executat per part de l'Ajuntament de Taradell.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

- Les indemnitzacions corresponen als següents conceptes:

    i. El conveni signat el 13 de febrer de 2007 amb el Sr. Francesc Mañaricua pel qual s'estableix el valor de la indemnització de l'edificació situada al c. Sant Sebastià núm. 41, que ja ha sigut enderrocada. Al conveni es fixa una indemnització de 60.047 euros, a actualitzar per l'IPC fins al projecte de reparcel·lació. Finalment es va liquidar per un import de 66.772,26 euros segons informació rebuda de l'Ajuntament de Taradell

    ii. Per altra banda, atès el conveni signat el 12 de febrer de 2007 entre l'Ajuntament de Taradell i el Sr. Josep Martí Casademunt, pel qual com a propietari de la granja existent renunciava a les possibles indemnitzacions d'edificació i activitat, no s'ha de preveure cap import a càrrec del sector, per aquest concepte, segons els serveis tècnics de l'Ajuntament de Taradell.

- El 9% afegit correspon a les despeses derivades de les actuacions urbanització, ràtio generalmente aplicat en estudis d'aquesta tipología.

Cal assenyalar que els imports de les diferents partides han estat proporcionats tant pels redactors del PPU01, com pels redactors del projecte d'urbanització, així com pels mateixos serveis tècnics de l'Ajuntament de Taradell. Per altra banda, segons informació rebuda d'aquests, no s'han posat de manifest altres despeses que siguin significatives per ser individualitzades i el seu cost estaria inclòs en les previsions de costos anteriors.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC

En l'informe de sostenibilitat econòmica (apartat II d'aquests Estudis ecocòmics del PPU01) s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuals recursos provinents d'altres administracions.

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

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2025-2036 en base a les hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades de les previsions de desenvolupament contemplades.

5. PLA D'ETAPES

El Pla d'etapes és el document integrant dels Plans Parcials que estableix el desenvolupament de la urbanització amb subjecció a unes prioritats i a un calendari.

Per al PPU01 el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Es defineix un únic Polígon d'actuació que coincideix amb la totalitat del sector.

Atenent a la Memòria informativa i justificativa del PPU01, el desenvolupament de les obres d'urbanització es realitzarà en una sola etapa a executar en un període de 6 anys.

El desenvolupament del sector es realitzarà en una sola etapa a executar en un període de 6 anys, tot i que en el projecte d'urbanització es preveuen dues fases d'execució: la primera de 4 anys per la urbanització de la ronda de Montserrat i dos anys per completar la resta de la urbanització.

En aquest sentit, de conformitat amb el que disposen els articles 39 a 41 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya (Decret 64/2014, de 13 de maig), s'admet la possibilitat d'executar les obres d'urbanització i les obres d'edificació de forma simultània sempre i quan es compleixin els requisits establerts als articles esmentats.

A les reserves de sòl públic previstes caldrà afegir el percentatge de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria que correspon conforme el que estableix la Disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb la Disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els sòls compresos dins de l'àmbit del present Sector tenen la classificació d'urbanitzables mitjançant instruments aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Per tant, el percentatge de sòl que ha de cedir-se a l'Administració és aquell que correspongui per a edificar el sostre equivalent al 10% de l'Aprofitament Urbanístic del Sector.

CVE: 20260-06221-10018-01410

A efectes de l'avaluació econòmica financera de les actuacions s'han considerat diferents escenaris associats al desenvolupament de les promocions associades, i al termini a transcórrer entre la finalització de les obres d'urbanització i la realització de les unitats immobiliàries resultats.

6. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Com s'ha recollit a l'apartat 3 anterior l'estimació del cost econòmic de les actuacions d'urbanització previstes es el següent (euros):

Descripció	**Unitats**	**TOTAL**
e) Pressupost de les obres d'urbanització segons projecte de febrer de 2025 redactat per LANDEM. Inclouen:		3.947.254,11
• Urbanització vials i vial cívic	8.324 m^2s	0
• Urbanització zones verdes i jardins urbans	3.869 m^2s	0
• Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m^2s	0
• Despeses adequació mitgeres Can Sardà		0
• Escomeses i altres (de xarxes de serveis)		0
• Altres conceptes associats		0
f) Taxa d'accés a les infraestructures sanejament		60.970,00
g) Despeses Enderroc Can Sardà (ja executat)		29.835,36
h) Indemnitzacions		66.772,26
TOTAL		**4.104.831,73**
TOTAL (amb despeses de gestió al 9%)		**4.474.266,59**

Les inversions previstes tenen el següent finançament:

- Aquests costos inclouen els d'execució de la Ronda Montserrat per un import total d'1.473.407,22 euros, dels quals l'Ajuntament de Taradell te previst assumir un 63%, per a reforçar la viabilitat del sector. És a dir, un import de 928.246,55 euros (abans d'IVA i del 9% de despeses de gestió).
- Els costos a finançat pels privats, corresponents a les càrregues urbanístiques del sector, són d'un import de per un import total de 3.176.585,18 euros (abans d'IVA i del 9% de despeses de gestió).

El PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m2 de sostre residencial, distribuït en 172 habitatges, del quals 102 corresponen a habitatges protegits -HPO- (el 50% d'ells en règim de lloguer).

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01

En el marc d'un pla parcial urbanístic, l'anàlisi de la seva viabilitat econòmica financera és un treball, que tenint en consideració l'aproximació a uns possibles preus i costos associats al desenvolupament i promoció del sector, avalua si és viable portar a terme la promoció del sòl, en unes condicions estàndards de mercat.

A efectes d'aquest exercici el sector de desenvolupament, PPU01 en aquest cas, serà viable econòmicament quan el valor del sòl urbanitzat estimat sigui superior, com a mínim, al valor del sòl rural, d'acord amb la definició que per aquestes dues situacions bàsiques de sòl estableix el RDL 7/2015, de 30 d'octubre. Per altra banda també s'ha considerat l'estimació del resultat del desenvolupament del sector en termes absoluts i relatius (benefici total estimat respecte costos totals estimats). Això suposa considerar les càrregues i beneficis dels propietaris derivades del procés de transformació urbanística del sector:

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

La valoració s'ha realitzat tenint en compte actuacions completes i aprofitant al màxim el nou sostre previst. Pel que fa a les places d'aparcament s'han considerat les mínimes previstes en el planejament, que són una plaça per habitatge lliure.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

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

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

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

on

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

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà d'acord amb el Real Decret de referència un valor 1,4, i es pot reduir fins a un mínim d'1,2 en el cas de construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

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

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

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

$$V_{S0} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

on

V_{S0}= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

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

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

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

PR= Prima de risc, en tant per u.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

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

La determinació dels valors estimatius en venda del sòl residencial destinat a ser ocupat per habitatges de renda lliure s'ha fonamentat en les dades obtingudes dels valors del mercat immobiliari per a habitatges situats al terme municipal de Taradell per a tipologies similars a les proposades en el PPU01

Cal assenyalar que en el últims anys no ha existit a Taradell un mercat actiu rellevant de compravenda d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades de setembre de 2026) s'ha efectuat a partir d'observacions, principalment d'habitatge usat, en diversos portals immobiliaris. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el PPU01 (grandària mitjana, disponibilitat d'ascensor, etc.). De l'estudi s'ha posat de manifest un preu mitjà per m2 de mercat al voltant dels 2.720 euros/m2st (inclosos elements comuns). A continuació es detalla el resum de les mostres i del procés d'homogeneïtzació del que resulten els valors esmentats:

Ref.	Municipi	m2st	Preu venda	Preu euros/m2st	Preu euros/m2st sense aparcament	Descripció	Antiguitat	Vincle anunci
1	Tona	110	265.000	**2.409**	**2.227**	Pis baix 3 hab amb plaça aparcament i ascensor	2006	https://www.idealista.com/inmueble/111538450/
2	Tona	127	361.883	**2.849**	**2.692**	Pis 1er 4 hab amb plaça aparcament i ascensor	2025	https://www.idealista.com/inmueble/109554033/
3	Tona	106	245.000	**2.311**	**2.311**	Pis 1er 3 hab i ascensor	2001	https://www.idealista.com/inmueble/111857810/
4	Tona	120	514.938	**4.291**	**4.291**	Pis baix 4 hab i ascensor	2024	https://www.idealista.com/inmueble/109053984/
5	Tona	105	393.805	**3.751**	**3.560**	Pis baix 3 hab amb plaça aparcament i ascensor	2025	https://www.idealista.com/inmueble/110580464/
6	Tona	63	217.000	**3.444**	**3.444**	Pis 2n 2 hab i ascensor	2025	https://www.idealista.com/inmueble/111892096/
7	Tona	87	230.000	**2.644**	**2.414**	Pis 2n 3 hab amb plaça aparcament i ascensor	2002	https://www.idealista.com/inmueble/111698332/
8	Taradell	104	267.000	**2.567**	**2.567**	Pis 1er 2 hab i ascensor	2018	https://www.idealista.com/inmueble/112012040/
9	Taradell	118	180.000	**1.525**	**1.525**	Pis 3er 4 hab i ascensor	1969	https://www.idealista.com/inmueble/111775396/
10	Tona	123	350.415	**2.849**	**2.849**	Pis 2n 4 hab i ascensor	2023	https://www.idealista.com/inmueble/98598510/
11	Taradell	81	219.900	**2.715**	**2.715**	Pis 1er 3 hab sense ascensor	ND	https://www.idealista.com/inmueble/111929664/
12	Taradell	100	352.600	**3.526**	**3.326**	Pis 3er 3 hab amb plaça aparcament i ascensor	2025	https://catala.habitaclia.com/obra_nova-habitatges-
13	Taradell	113	385.000	**3.407**	**3.407**	Pis 2er 3 hab i ascensor	ND	https://www.idealista.com/inmueble/111363031/
	Taradell	**131**	**Mitjana simple**	**2.945**	**2.872**	**Pis amb ascensor**	**Obra nova**	

	PROCES D'HOMOGENEITZACIÓ								
Ref.	Correcció per dades m2 zones comuns	Situació emplaçament	Antiguitat	Situació de l'habitatge dins l'edifici	Dimensions	Instal.lacions equipaments i serveis	Estat conservació	Coeficient homogeneïtzació	Valor unitari homogenelzat
1	0,95	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	**2.284**
2	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	**2.557**
3	0,95	0,95	1,19	1,00	0,95	1,00	1,00	1,02	**2.349**
4	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	**4.119**
5	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	**3.213**
6	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,86	**2.945**
7	0,95	0,95	1,17	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	**2.303**
8	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	**2.301**
9	0,95	0,95	1,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,63	**2.492**
10	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	**2.749**
11	0,95	0,95	1,06	1,00	0,90	1,10	1,00	0,95	**2.567**
12	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,77	**2.566**
12	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	**2.921**
						Mitjana simple			**2.720**

CVE: 20260-06221-10018-01410

Per altra banda, com a contrast, també s'ha analitzat les estadístiques de compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 2.000 habitants de Catalunya (gencat.cat) del 2025. Per el municipi de Taradell es mostren al 2025 un total de 60 compravendes (28% d'obra nova i 72% d'habitatge usat) amb una mitjana de 102 m2 construïts per habitatge i un preu per m2 construït de 2.866,26 euros/m2st. Aquesta mitjana ens confirmaria la mitjana de l'estudi de mercat, ates que l'homogeneïtzació d'aquest valor, té tant dos components positius (antiguitat i augment de preus del 2026), com un eventual component negatiu (conversió de m2 equivalents amb zones comunes).

En suma, els valors de venda per m2 construït que s'han estimat són els següents:

Preu de venda d'habitatges lliures: 2.720,00 euros/m2st
Preu de venda d'habitatges de protecció (règim general): 2.330,54 euros/m2st

Per els habitatges de protecció oficial s'ha considerat el preu de venda establert a la Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges de protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i aplicant un percentatge del 80% per passar de m2 útil a construït (2.913,18 x 80%= 2.330,54 euros/m2st).

El coeficient entre superfície útil i construïda amb elements comuns es situa generalment entre un 0,75 i un 0,85. En els estudis econòmics s'ha optat prudentment pel valor mitjà del 0,8 aplicat generalment en habitatge de protecció oficial.

Cal assenyalar que les preus de venda assenyalats de superfície construïda inclouen també els elements comuns (tant per els habitatges lliures com per als de protecció).

Els preus de venda dels aparcaments vinculats als habitatges lliures s'ha situat en 1.165,27 euros/m2st, nivell per sota del 45% del preu unitari de venda de l'habitatge, i que es inferior en un 20% al mòdul aplicable als aparcaments vinculats a habitatges de protecció oficial. Cal considerar que el preu dels primers aparcaments associats a una promoció d'habitatges es poden col·locar a un preu sensiblement superior al de mercat de les places sobreres o no vinculades. En suma el preu considerat es només superior en un 20% al cost de construcció aplicat de 971,99 euros/m2st.

A l'annex, a continuació de les fitxes d'avaluació econòmica financera, s'ha avaluat la promoció dels 51 habitatges de lloguer protegit amb les següents hipòtesis:

- L'operador del lloguer adquireix els 51 habitatges al preu del mòdul (2.913,18 euros/m2 útil) més l'IVA corresponent (que és un cost).
- Els posa al mercat de lloguer amb la renda establerta a la Instrucció 1/2026 de 10,93 euros/m2útil/mes.
- El període d'explotació es indefinit.
- Incorre anualment en un 10% de despeses de gestió i tributs respecte les rendes.
- Te una ocupació mitjana del 94%.
- Es preveuen anualment unes despeses de manteniment i reposició de l'1,5% del cost dels habitatges (ja siguin recurrent o per provisions de reposicions futures).
- No es considera cap subvenció a la promoció de lloguer (criteri prudent)
- Es preveu el finançament del 50% via endeutament a un interès del 3,5% anual amb venciments fins a 25 anys

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Com a resultat de l'avaluació de la promoció (escenari 3), es posa de manifest una TIR (taxa interna de rendiment) del projecte abans d'interessos i impostos del 4,8%, que puja fins al 5% sobre els fons propis aplicats per l'efecte del palanquejament (es podria arribar fins al 5,6% amb taxes de palanquejament amb un finançament del 80%.

Això significa, que l'operador del lloguer, assoleix amb l'explotació dels habitatges segons l'escenari contemplat els recursos suficients per retornar el deute amb els seus interessos i, retribuir el seu capital propi en un 5% anual.

Aquestes TIRs estarien dins, de interval raonable de rendibilitats exigides pel operadors privats del mercat, que podem anar del 4,5% fins al 7,5% (contemplant l'interès lliure de risc més una prima de risc ajustada al negoci dels lloguers, entre l'1,5 i el 4,5%), i per tant donen cobertura suficient tant al constructor com a l'operador de l'habitatge de protecció oficial de lloguer, en unes hipòtesis prudents. De fet el mòdul de lloguer es fixa per l'administració en coherència amb el mòdul de venda i per tant el desenvolupament normal de la promoció ha de conduir a un rendiment raonable per a l'operador de lloguer. I tot això sense considerar les eventuals subvencions directes a la promoció de lloguer o via bonificacions de tipus d'interès.

Als escenaris 1 i 2 del lloguer s'ha fet el mateix exercici considerant com a inversió el cost de construcció (incloent com a cost també les despeses d'urbanització, l'aprofitament municipal i l'IVA). En aquest cas es posa de manifest una TIR (taxa interna de rendiment) del projecte abans d'interessos i impostos del 6,3%, que puja fins al 7,06% sobre els fons propis aplicats per l'efecte del palanquejament (es podria arribar fins al 8,16% amb taxes de palanquejament amb un finançament del 80%.

<u>Càlcul del valor de la construcció (Vc)</u>

El valors de construcció per a cada tipologia d'ús s'han estimat en funció del mòdul bàsic del Col.legi d'Arquitectes de Catalunya i aplicant addicionalment un 19% de benefici del constructor i un 27% per la resta de despeses (tributs, honoraris tècnics, etc.), així com l'interval resultant del factor multiplicador en funció de les diverses qualitats de les construccions o edificacions, atenent al document de Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2026 publicat per la Generalitat de Catalunya (ATC).

Costos de construcció HRLL entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2026: 677). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.555,19 euros/m²st

Costos de construcció HPO entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2026: 677). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.224,71 euros/m²st

Costos de construcció aparcament soterrani (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2026: 677). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	971,99 euros/m²st

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Aquests valor de construcció també s'han contrastat amb els estàndards del BEC (Boletín econòmico de la construcción) d'agost 2026, la revista EMEDOS i el document de valors bàsics dels immobles urbans de l'ATC 2026, una vegada homogeneïtzats per l'àrea geogràfica, el període de referència i les tipologies del sector del PP01, i que situen els costos de construcció plurifamiliar de categoria mitjana entre mitgeres entre els 1.156 euros/m2st i els 1.687 euros/m2t, amb un valor central estimat de 1.421,50 euros/m2st, que estaria per sota del aplicat de 1.555,19 euros/m2st.

El 27% d'altres despeses corresponen als següents conceptes:

Seguretat i salut	2,00%
Honoraris tècnics	9,00%
ICIO (4%), taxes, llicències i anàlegs	5,00%
Enginyeries, ICT, ACS, AE, BT, grues i altres	2,50%
Inspeccions, control de qualitat, assaigs, laboratoris i control tècnic	1,50%
Assegurança: desenal, i altres	2,00%
Estudis topogràfics, geotècnics, i altres	2,00%
Despeses Administració	2,00%
Altres despeses	1,00%
	27,00%

Malgrat les promocions d'habitatge protegit poden tenir bonificacions en part d'aquestes despeses, no es consideren a efectes d'aquest estudi (criteri prudent).

Càlcul de les despeses (G)

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

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

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

Com s'ha comentat anteriorment, del total de costos del projecte d'urbanització associats a l'execució de la Ronda Montserrat, per un import total d'1.473.407,22 euros, l'Ajuntament de Taradell te previst assumir un 63%, per a reforçar la viabilitat del sector. És a dir, un import de 928.246,55 euros (abans d'IVA i del 9% de despeses de gestió).

Aquest 63% es justifica a l'Estudi de Mobilitat i a la pròpia Memòria Informativa i Justificativa de l'Ordenació, i correspon al percentatge de vehicles de pas que l'utilitzaran, provinents d'altres parts del nucli. Per altra banda, en funció de l'anàlisi de sensibilitat dels paràmetres econòmics del sector, l'Ajuntament ha volgut reforçar la seva viabilitat i per tant la rendibilitat de l'escenari base considerat, amb l'aportació esmentada de 928.246,55 euros (abans d'IVA i del 9% de despeses de gestió).

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

La Taxa Lliure de Risc (TLR)

La Taxa Lliure de Risc correspon al rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. Segons el Banc d'España es situava al 2,848% a juliol de 2026. Prudentment s'adopta una taxa del 3%.

La Prima de Risc (PR)

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

Determinació del valor del terreny edificable o valor residual

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

$$V_{S0} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

En tot cas per al seu càlcul també es té en compte l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament del 10% i l'assumpció de la totalitat de despeses d'urbanització previstes.

Addicionalment, es calcula el marge de resultat estimat sobre els costos incorreguts (veure fitxes de l'annex dels diferents escenaris analitzats). Als efectes d'aquest exercici les despeses de gestió de la promoció i de comercialització s'han avaluat en un 12% dels ingressos.

Finalment, s'efectua una aproximació a la TIR resultant utilitzant el mètode dinàmic, i estimant una inflació a llarg termini del 2% (atesa la situació geopolítica actual es pren el rang superior entre l'interval més versemblant d'entre l'1,5 i el 2%) Aquesta TIR es compara amb la de referencia (TLR+PR). El fluxos de caixa associats es plantegen, en l'escenari base de d'avaluació, a 6 anys en funció de la tipologia del sector. Atenent al mètode dinàmic un sector es viable quan la TIR resultant de l'avaluació es superior a la TIR de referència (TLR+PR = 3% + 8% =11%).

Per a l'escenari base la TIR resultant és del 16,8% (veure càlcul a l'annex), molt per sobre de l'11% objectiu.

Addicionalment, s'ha efectuat, com ja s'ha comentat anteriorment, l'anàlisi de sensibilitat del paràmetres més rellevants per veure el seu impacte sobre la TIR del sector

CVE: 20260-06221-10018-01410

	TIR objectiu	TIR prevista
Escenari base:	11%	16,8%
Escenaris de sensibilitat:		
Augment de l'horitzó de venda en 2 anys	11%	13,6%
Augment del cost de construcció en un 10%	11%	13%
Disminució del cost de construcció en un 10%	11%	20,8%
Augment del cost de les obres d'urbanització en un 10%	11%	15,8%
Disminució del cost de les obres d'urbanització en un 10%	11%	17,8%
Augment del preu de l'habitatge lliure en un 10%	11%	19,0%
Disminució del preu de tots els habitatges en un 10%	11%	11,6%

Com es pot veure, en tots els escenaris de sensibilitat la TIR resultant es superior a l'11% i per tant el sector seria viable.

Recapitulant, partint de l'escenari més versemblant a setembre de 2026 (escenari base), l'aportació municipal sobre la Ronda Montserrat aporta una major rendibilitat en el desenvolupament del sector, molt per sobre de l'objectiu de l'11%, que assoleix que en tots els escenaris extrems avaluats, la TIR es mantingui també per sobre d'aquest 11%, i que per tant es reforci la viabilitat econòmica del PP01.

El resultats corresponents es detallen per a cada escenari a les fitxes de l'annex, juntament amb el detall dels càlculs per a la seva estimació.

En el quadre que es presenta a continuació es resumeixen aquests resultats conjuntament amb el resum d'ingressos i costos de cada sector que també es detallen en les mateixes fitxes de l'annex.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA														
Actuacions (euros)		Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	**Costos totals**	**Vendes**	Beneficis (vendes - costos) euros	Beneficis (vendes - costos) % respecte costos	Aproximació valor residual estàtic del sòl (euros/m2s)	Aproximació valor residual estàtic del sòl (euros/m2 sostre)	TIR resultant metode dinàmic	TIR de referència	**Horitzo considerat (anys)**
ESCENARI BASE														
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	24.611.168	5.239.517	33.313.163	43.662.640	10.349.477	**31,07%**	**142,5**	274,1	**16,8%**	11,0%	**6**
ESCENARIS DE SENSIBILITAT														
Escenaris aument horitzó de venda en 2 anys														
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	24.611.168	5.239.517	33.313.163	43.662.640	10.349.477	**31,07%**	**142,5**	274,1	**13,6%**	11,0%	**8**
Escenaris aument o reducció cost construció habitatge lliure en un 10%														
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	26.902.186	5.239.517	35.604.181	43.662.640	8.058.459	**22,63%**	**77,5**	149,0	**13,0%**	11,0%	**6**
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	22.320.150	5.239.517	31.022.145	43.662.640	12.640.495	**40,75%**	**207,6**	399,2	**20,8%**	11,0%	**6**
Escenari augment o reducció cost obres urbanització en un 10%														
PPU 1	**La Tomba**	3.571.311	321.418	24.611.168	5.239.517	33.743.414	43.662.640	9.919.226	**29,40%**	**129,0**	248,0	**15,8%**	11,0%	**6**
PPU 1	**La Tomba**	2.781.860	250.367	24.611.168	5.239.517	32.882.912	43.662.640	10.779.727	**32,78%**	**156,1**	300,2	**17,8%**	11,0%	**6**
Escenari augment del preu de l'habitatge lliure o de reducción del preu de tots els habitatges en un 10%														
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	24.611.168	5.484.044	33.557.691	45.700.370	12.142.680	**36,18%**	**183,9**	353,6	**19,0%**	11,0%	**6**
PPU 1	**La Tomba**	3.176.585	285.893	24.611.168	4.715.565	32.789.211	39.296.376	6.507.164	**19,85%**	**47,5**	91,3	**11,6%**	11,0%	**6**

CVE: 20260-06221-10018-01410

8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01

En l'apartat anterior es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions previstes segons les bases i criteris establerts en la redacció del PPU01 de Taradell.

En aquest sentit, les previsions del PPU01 permetrien, segons aquesta anàlisi, suportar les càrregues urbanístiques assignades al sector i assolir un rendiment suficient (TIR), molt per sobre de la TIR de referència. Per altra banda s'ha efectuat l'anàlisi de sensibilitat de diferents escenaris de variacions en horitzó, costos i preus de venda, i obtenint en tots ells també una rendibilitat per sobre de la TIR de referència del 11%., en part gràcies a l'aportació municipal per a la Ronda Montserrat.

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

En tot cas, l'anàlisi de sensibilitat realitzada reforça els resultants de l'escenari base i confirma la viabilitat del sector.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

ANNEX DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES I ESTIMACIO PROMOCIÓ DE LLOGUER

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI BASE

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.555,19	12.816.884,65			2.720,00	22.416.532,82
	HPP	8.241 m²st	1.224,71	10.093.296,66			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.165,27	2.039.226,00
Comercial								
Sistemes	Projecte					3.947.254,11		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				24.611.168,35		3.176.585,18		43.662.639,72

Costos	Costos de construcció	24.611.168,35
	Costos d'urbanització	3.176.585,18
	Despeses derivades urbanització (9%)	285.892,67
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.239.516,77
	TOTAL	**33.313.162,97**

Vendes	Preu de venda	**43.662.639,72**

Benefici	Vendes - Costos	**10.349.476,76**
	% respecte de l'inversió	**31,07%**

Notes:
No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

Valor residual del sòl		8.862.964,89	-3.843.350,41	**5.019.614,48**
	€/m2s			**142,52**

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.176.585,18	3.462.477,85
TOTAL	4.104.831,73	4.474.266,59
Aprofitament municipal	10%	984.773,88

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC

Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN	
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**	
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**	
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**	
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**	
5				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**13.609.954**	
6				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**12.486.197**	
	-3.176.585	**-285.893**	**-24.611.168**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**10.349.477**	**2.917.087**	**82,83** Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s)
					TIR en termes reals	**14,77%**		metode dinàmic
					TIR en termes nominals	**16,77%**	**>11%**	
					(inflació llarg termini 2%)	**viable**		

Hortitzó 8 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN	
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**	
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**	
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**	
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**	
5				-1.964.819	16.373.490	**14.408.671**	**10.207.466**	
6				-1.309.879	10.915.660	**9.605.781**	**6.243.098**	
7				-1.309.879	10.915.660	**9.605.781**	**5.727.613**	
8				-654.940	5.457.830	**4.802.890**	**2.627.346**	
	-3.176.585	**-285.893**	**-24.611.168**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**10.349.477**	**1.626.459**	**46,18** Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s)
					TIR en termes reals	**11,64%**		metode dinàmic
					TIR en termes nominals	**13,64%**	**>11%**	
					(inflació llarg termini 2%)	**viable**		

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: AUGMENT COSTOS DE CONSTRUCCIÓ HABITATGES EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.710,71	14.098.573,12			2.720,00	22.416.532,82
	HPP	8.241 m²st	1.347,18	11.102.626,33			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.165,27	2.039.226,00
Comercial								
Sistemes	Projecte					3.947.254,11		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				26.902.186,49		3.176.585,18		43.662.639,72

Costos	Costos de construcció	26.902.186,49
	Costos d'urbanització	3.176.585,18
	Despeses derivades urbanització (9%)	285.892,67
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.239.516,77
	TOTAL	**35.604.181,10**
Vendes	Preu de venda	**43.662.639,72**
Benefici	Vendes - Costos	**8.058.458,63**
	% respecte de l'inversió	**22,63%**

Notes:
No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

Valor residual del sòl		6.571.946,76	-3.843.350,41	**2.728.596,35**
	€/m2s			**77,47**

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.176.585,18	3.462.477,85
TOTAL	4.104.831,73	4.474.266,59
Aprofitament municipal	10%	730.216,31

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC
Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**
3			-13.451.093			**-13.451.093**	**-11.321.516**
4			-13.451.093			**-13.451.093**	**-10.386.712**
5				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**13.609.954**
6				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**12.486.197**
	-3.176.585	**-285.893**	**-26.902.186**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**8.058.459**	**1.068.392**

TIR en termes reals **11,03%**
TIR en termes nominals **13,03%** **>11%**
(inflació llarg termini 2%) **viable**

30,34 **Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: REDUCCIÓ COSTOS DE CONSTRUCCIÓ HABITATGES EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.399,67	11.535.196,19			2.720,00	22.416.532,82
	HPP	8.241 m²st	1.102,24	9.083.967,00			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.165,27	2.039.226,00
Comercial								
Sistemes	Projecte					3.947.254,11		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				22.320.150,22		3.176.585,18		43.662.639,72
Valor residual del sòl				11.153.983,02		-3.843.350,41		7.310.632,61
	€/m2s							207,57

			Costos	Costos de construcció	22.320.150,22
				Costos d'urbanització	3.176.585,18
				Despeses derivades urbanització (9%)	285.892,67
				Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.239.516,77
				TOTAL	**31.022.144,83**
			Vendes	Preu de venda	**43.662.639,72**
			Benefici	Vendes - Costos	**12.640.494,89**
				% respecte de l'inversió	**40,75%**

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.176.585,18	3.462.477,85
TOTAL	4.104.831,73	4.474.266,59
Aprofitament municipal	10%	1.239.331,45

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC

Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**
3			-11.160.075			**-11.160.075**	**-9.393.212**
4			-11.160.075			**-11.160.075**	**-8.617.626**
5				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**13.609.954**
6				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**12.486.197**
	-3.176.585	**-285.893**	**-22.320.150**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**12.640.495**	**4.765.782**

TIR en termes reals **18,83%**

TIR en termes nominals **20,83%** **>11%**

(inflació llarg termini 2%) **viable**

135,32 **Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: AUGMENT COSTOS URBANITZACIÓ EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.555,19	12.816.884,65			2.720,00	22.416.532,82
	HPP	8.241 m²st	1.224,71	10.093.296,66			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.165,27	2.039.226,00
Comercial								
Sistemes	Projecte					4.341.979,52		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				24.611.168,35		3.571.310,59		43.662.639,72

Costos	Costos de construcció	24.611.168,35
	Costos d'urbanització	3.571.310,59
	Despeses derivades urbanització (9%)	321.417,95
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.239.516,77
	TOTAL	**33.743.413,66**
Vendes	Preu de venda	**43.662.639,72**
Benefici	Vendes - Costos	**9.919.226,06**
	% respecte de l'inversió	**29,40%**

Notes:
No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

Valor residual del sòl		8.862.964,89	-4.320.928,68	**4.542.036,21**
	€/m2s			**128,96**

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.571.310,59	3.892.728,54
TOTAL	4.499.557,14	4.904.517,28
Aprofitament municipal	10%	984.773,88

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC
Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.785.655	-160.709				**-1.946.364**	**-1.946.364**
2	-1.785.655	-160.709				**-1.946.364**	**-1.785.655**
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**
5				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**13.609.954**
6				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**12.486.197**
	-3.571.311	**-321.418**	**-24.611.168**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**9.919.226**	**2.504.599**

TIR en termes reals **13,83%**
TIR en termes nominals **15,83%** **>11%**
(inflació llarg termini 2%) **viable**

71,11 Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: REDUCCIÓ COSTOS URBANITZACIÓ EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.555,19	12.816.884,65			2.720,00	22.416.532,82
	HPP	8.241 m²st	1.224,71	10.093.296,66			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.165,27	2.039.226,00
Comercial								
Sistemes	Projecte					**3.552.528,70**		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				**24.611.168,35**		**2.781.859,77**		**43.662.639,72**

Costos	Costos de construcció	24.611.168,35
	Costos d'urbanització	2.781.859,77
	Despeses derivades urbanització (9%)	250.367,38
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.239.516,77
	TOTAL	**32.882.912,27**

Vendes	Preu de venda	**43.662.639,72**

Benefici	Vendes - Costos	**10.779.727,46**
	% respecte de l'inversió	**32,78%**

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

Valor residual del sòl		8.862.964,89	-3.365.772,13	**5.497.192,76**
	€/m2s			**156,08**

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	2.781.859,77	3.032.227,15
TOTAL	3.710.106,32	4.044.015,89
Aprofitament municipal	10%	984.773,88

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC

Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.390.930	-125.184				**-1.516.114**	**-1.516.114**
2	-1.390.930	-125.184				**-1.516.114**	**-1.390.930**
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**
5				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**13.609.954**
6				-2.619.758	21.831.320	**19.211.561**	**12.486.197**
	-2.781.860	**-250.367**	**-24.611.168**	**-5.239.517**	**43.662.640**	**10.779.727**	**3.329.575**

TIR en termes reals **15,76%**

TIR en termes nominals **17,76%** **>11%**

(inflació llarg termini 2%) **viable**

94,54 **Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: AUGMENT DEL PREU DE VENDA EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.555,19	12.816.884,65			2.992,00	24.658.186,10
	HPP	8.241 m²st	1.224,71	10.093.296,66			2.330,54	19.206.880,91
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.048,74	1.835.303,40
Comercial								
Sistemes	Projecte					3.947.254,11		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				24.611.168,35		3.176.585,18		45.700.370,41

Costos	Costos de construcció	24.611.168,35
	Costos d'urbanització	3.176.585,18
	Despeses derivades urbanització (9%)	285.892,67
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	5.484.044,45
	TOTAL	**33.557.690,65**
Vendes	Preu de venda	**45.700.370,41**
Benefici	Vendes - Costos	**12.142.679,76**
	% respecte de l'inversió	**36,18%**

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

Valor residual del sòl		10.318.486,81	-3.843.350,41	**6.475.136,40**
€/m2s				**183,85**

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.176.585,18	3.462.477,85
TOTAL	4.104.831,73	4.474.266,59
Aprofitament municipal	10%	1.146.498,53

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC

Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**
5				-2.742.022	22.850.185	**20.108.163**	**14.245.130**
6				-2.742.022	22.850.185	**20.108.163**	**13.068.926**
	-3.176.585	**-285.893**	**-24.611.168**	**-5.484.044**	**45.700.370**	**12.142.680**	**4.134.992**

TIR en termes reals **17,05%**
TIR en termes nominals **19,05%** **>11%**
(inflació llarg termini 2%) **viable**

117,41 **Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

PPU 1 La Tomba

ESCENARI DE SENSIBILITAT: REDUCCIÓ DEL PREU DE VENDA EN UN 10%

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		35.220 m²s						
Sostre total		18.314 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	8.241 m²st	1.555,19	12.816.884,65			2.448,00	20.174.879,54
	HPP	8.241 m²st	1.224,71	10.093.296,66			2.097,49	17.286.192,81
	AP	1.750 m²st	971,99	1.700.987,04			1.048,74	1.835.303,40
Comercial								
Sistemes	Projecte					3.947.254,11		
	Càrrega Ajuntament					-928.246,55		
	Taxa inf. San.					60.970,00		
	Enderrocs C.S.					29.835,36		
	Indemnitzacions					66.772,26		
TOTALS				24.611.168,35		3.176.585,18		39.296.375,75
Valor residual del sòl				5.515.551,57		-3.843.350,41		1.672.201,16
	€/m2s							47,48

			Costos	Costos de construcció	24.611.168,35
				Costos d'urbanització	3.176.585,18
				Despeses derivades urbanització (9%)	285.892,67
				Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	4.715.565,09
				TOTAL	**32.789.211,29**
			Vendes	Preu de venda	**39.296.375,75**
			Benefici	Vendes - Costos	**6.507.164,46**
				% respecte de l'inversió	**19,85%**

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
S'inclouen les places d'aparcament vinculades a HRLL
El sostre privatitzable representa el 90% del AU
Costos d'urbanització en negreta adequats en total al projecte

		Inclòs 9%
Carregues Ajuntament:	928.246,55	1.011.788,74
Carregues privats:	3.176.585,18	3.462.477,85
TOTAL	4.104.831,73	4.474.266,59
Aprofitament municipal	10%	612.839,06

AVALUACIÓ MÈTODE DINÀMIC

Hortitzó 6 anys

Any	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Vendes	Total	VN
1	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.731.239**
2	-1.588.293	-142.946				**-1.731.239**	**-1.588.293**
3			-12.305.584			**-12.305.584**	**-10.357.364**
4			-12.305.584			**-12.305.584**	**-9.502.169**
5				-2.357.783	19.648.188	**17.290.405**	**12.248.959**
6				-2.357.783	19.648.188	**17.290.405**	**11.237.577**
	-3.176.585	**-285.893**	**-24.611.168**	**-4.715.565**	**39.296.376**	**6.507.164**	**307.472**

TIR en termes reals **9,63%**
TIR en termes nominals **11,63%** **>11%**
(inflació llarg termini 2%) **viable**

8,73 Aproximació valor residual del sòl (euros/m2s) metode dinàmic

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projecte Agregat (inversió-finançament)

(EUROS)

ESCENARI 1: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

TIR abans d'interessos i impostos:	6,31%
TIR capital propi abans impostos	8,16%
Interès del deute:	3,50%
Inflació:	2,00%

Hipòtesis

6% no ocupació mitjana
1,5% sobre actiu despeses de manteniment i reposició
10% despeses de gestió i tributs
Crèdit del 80% del cost a 25 anys
Adquisició a preu de construcció (deducció 10% aprofitament)
IVA no deduible
No es considera cap tipus de subvenció associada a la promoció (hipòtesis prudent)

PROJECTE D'INVERSIÓ							PROJECTE DE FINANÇAMENT									FONS ALLIBERATS	
INVERSIONS			RECURSOS GENERATS PEL LLOGUER			TOTAL	R. PROPIS	ALTRES	DEUTE FINANCER			FINANÇAMENT ADDICIONAL			TOTAL	Total	Actualitzats
Any	Terreny i construcció	Inversió en circulant	Ingressos per lloguer	Despeses de lloguer	Subvencions	Total											
							Capital Propi	Altres	Concertació	Devolució	Interessos	Concertació	Devolució	Interessos			
2026	-6.503.491	2.384.613	0	-13.007		-13.007	-4.131.885		823.776		0	3.308.109		0	4.131.885	0	0
2027	0	-2.384.613	207.281	-45.612		161.669	-2.222.945		476.923		-115.784	1.861.806		0	2.222.945	0	0
2028	0	0	422.853	-149.618		273.235	273.235				-180.947	0	0	0	-180.947	92.288	78.890
2029	0	0	431.310	-138.807		292.503	292.503			-150.025	-180.947	38.469	0	0	-292.503	0	0
2030		0	439.936	-141.583		298.353	298.353			-155.276	-175.696	32.619	1.346	-1.346	-298.353	0	0
2031		0	448.735	-144.415		304.320	304.320			-160.710	-170.262	26.652	2.535	-2.535	-304.320	0	0
2032		0	457.709	-147.303		310.406	310.406			-166.335	-164.637	20.565	3.557	-3.557	-310.406	0	0
2033		0	466.864	-150.249		316.615	316.615			-172.157	-158.815	14.357	4.401	-4.401	-316.615	0	0
2034		0	476.201	-153.254		322.947	322.947			-178.182	-152.789	8.025	5.058	-5.058	-322.947	0	0
2035		0	485.725	-156.319		329.406	329.406			-184.419	-146.553	1.566	5.515	-5.515	-329.406	0	0
2036		0	495.439	-159.445		335.994	335.994			-190.873	-140.098	0	741	-5.763	-335.994	0	0
2037		0	505.348	-162.634		342.714	342.714			-197.554	-133.418	0	-5.953	-5.789	-342.714	0	0
2038		0	515.455	-165.887		349.568	349.568			-204.468	-126.503	0	-13.015	-5.581	-349.568	0	0
2039	0	0	525.764	-169.205		356.559	356.559			-211.625	-119.347	0	-20.462	-5.125	-356.559	0	0
2040		0	536.279	-172.589		363.691	363.691			-219.032	-111.940	0	-28.310	-4.409	-363.691	0	0
2041		0	547.005	-176.041		370.964	370.964			-226.698	-104.274	0	-36.574	-3.418	-370.964	0	0
2042		0	557.945	-179.561		378.384	378.384			-234.632	-96.340	0	-45.274	-2.138	-378.384	0	0
2043		0	569.104	-183.153		385.951	385.951			-242.844	-88.128	0	-15.817	-554	-347.343	38.609	10.177
2044		0	580.486	-186.816		393.670	393.670			-251.344	-79.628	0	0	0	-330.972	62.699	15.281
2045		0	592.096	-190.552		401.544	401.544			-260.141	-70.831	0	0	0	-330.972	70.572	15.902
2046		0	603.938	-194.363		409.575	409.575			-269.246	-61.726	0	0	0	-330.972	78.603	16.376
2047		0	616.017	-198.250		417.766	417.766			-278.669	-52.302	0	0	0	-330.972	86.794	16.719
2048		0	628.337	-202.215		426.122	426.122			-288.423	-42.549	0	0	0	-330.972	95.150	16.945
2049	0	0	640.904	-206.260		434.644	434.644			-298.518	-32.454	0	0	0	-330.972	103.672	17.071
2050		0	653.722	-210.385		443.337	443.337			-308.966	-22.006	0	0	0	-330.972	112.365	17.106
2051		0	666.796	-214.592		452.204	452.204			-319.780	-11.192	0	0	0	-330.972	121.232	17.064
2052		0	680.132	-218.884		461.248	461.248				0	0	0	0	0	461.248	60.025
2053		0	693.735	-223.262		470.473	470.473				0	0	0	0	0	470.473	56.607
2054		0	707.609	-227.727		479.882	479.882				0	0	0	0	0	479.882	53.384
2055		0	721.762	-232.282		489.480	489.480				0	0	0	0	0	489.480	50.344
2056		0	736.197	-236.927		499.269	499.269				0	0	0	0	0	499.269	47.478
2057		0	750.921	-241.666		509.255	509.255				0	0	0	0	0	509.255	44.774
2058		0	765.939	-246.499		519.440	519.440				0	0	0	0	0	519.440	42.225
2059	0	0	781.258	-251.429		529.829	529.829				0	0	0	0	0	529.829	39.820
2060		0	796.883	-256.458		540.425	540.425				0	0	0	0	0	540.425	37.553
2061		0	812.821	-261.587		551.234	551.234				0	0	0	0	0	551.234	35.414
2062		0	829.077	-266.819		562.258	562.258				0	0	0	0	0	562.258	33.398
2063		0	845.659	-272.155		573.504	573.504				0	0	0	0	0	573.504	31.496
2064		0	862.572	-277.598		584.974	584.974				0	0	0	0	0	584.974	29.703
2065		0	879.823	-283.150		596.673	596.673				0	0	0	0	0	596.673	28.011
2066		0	897.420	-288.813		608.607	608.607				0	0	0	0	0	608.607	26.416
2067		0	915.368	-294.589		620.779	620.779				0	0	0	0	0	620.779	24.912
2068		0	933.676	-300.481		633.194	633.194				0	0	0	0	0	633.194	23.494
2069	0	0	952.349	-306.491		645.858	645.858				0	0	0	0	0	645.858	22.156
2070		0	971.396	-312.621		658.775	658.775				0	0	0	0	0	658.775	20.894
2071		0	990.824	-318.873		671.951	671.951				0	0	0	0	0	671.951	19.705
2072		0	1.010.640	-325.251		685.390	685.390				0	0	0	0	0	685.390	18.583
2073		0	1.030.853	-331.756		699.098	699.098				0	0	0	0	0	699.098	17.524
2074		0	1.051.470	-338.391		713.080	713.080				0	0	0	0	0	713.080	16.527
2075		0	1.072.500	-345.159		727.341	727.341				0	0	0	0	0	727.341	15.586
2076		0	1.093.950	-352.062		741.888	741.888				0	0	0	0	0	741.888	14.698
2077		0	1.115.829	-359.103		756.726	756.726				0	0	0	0	0	756.726	13.861
2078		0	1.138.145	-366.285		771.860	771.860				0	0	0	0	0	771.860	13.072
2079	0	0	1.160.908	-373.611		787.297	787.297				0	0	0	0	0	787.297	12.328
2080		0	1.184.126	-381.083		803.043	803.043				0	0	0	0	0	803.043	11.626
Valor residual		0	1.207.809	-388.705		819.104	13.565.897				0	0	0	0	0	13.565.897	181.578
	0	0	0	-6.503.491	0	40.662.898	-13.091.830	0	27.571.068	33.814.370		1.300.698	0	5.169.915	-5.169.915	-2.739.167	142.253	-142.253	-55.190	-1.493.659		32.320.711	1.264.723

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de balanços de situació

(EUROS.)

ESCENARI 1: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

	ACTIU					PASSIU									
Any	IMMOBILITZAT	EXISTÈNCIES	CLIENTS	TRESORERIA	TOTAL	CAPITAL I RESERVES	RESULTAT	DIVIDEND	FONS PROPIS	SUBVENCIONS CAPITAL	DEUTE FINANCER	FINANÇAMENT TRANSITORI	PROVEIDORS	ALTRES DEUTES	TOTAL
2026	6.503.491	0	0	0	6.503.491	823.776	-13.007	0	810.769	0	3.308.109	0	2.384.613	0	6.503.491
2027	6.429.474	0	0	0	6.429.474	1.287.691	-28.133	0	1.259.559	0	5.169.915	0	0	0	6.429.474
2028	6.355.456	0	0	0	6.355.456	1.259.559	18.271	-92.288	1.185.541	0	5.169.915	0	0	0	6.355.456
2029	6.281.439	0	0	0	6.281.439	1.185.541	37.538	0	1.223.080	0	5.019.891	38.469	0	0	6.281.439
2030	6.207.421	0	0	0	6.207.421	1.223.080	47.293	0	1.270.373	0	4.864.615	72.434	0	0	6.207.421
2031	6.133.404	0	0	0	6.133.404	1.270.373	57.506	0	1.327.878	0	4.703.905	101.621	0	0	6.133.404
2032	6.059.387	0	0	0	6.059.387	1.327.878	68.196	0	1.396.074	0	4.537.569	125.743	0	0	6.059.387
2033	5.985.369	0	0	0	5.985.369	1.396.074	79.381	0	1.475.455	0	4.365.413	144.501	0	0	5.985.369
2034	5.911.352	0	0	0	5.911.352	1.475.455	91.082	0	1.566.538	0	4.187.230	157.584	0	0	5.911.352
2035	5.837.334	0	0	0	5.837.334	1.566.538	103.320	0	1.669.858	0	4.002.812	164.665	0	0	5.837.334
2036	5.763.317	0	0	0	5.763.317	1.669.858	116.115	0	1.785.973	0	3.811.938	165.406	0	0	5.763.317
2037	5.689.299	0	0	0	5.689.299	1.785.973	129.489	0	1.915.462	0	3.614.384	159.453	0	0	5.689.299
2038	5.615.282	0	0	0	5.615.282	1.915.462	143.466	0	2.058.928	0	3.409.916	146.438	0	0	5.615.282
2039	5.541.264	0	0	0	5.541.264	2.058.928	158.070	0	2.216.998	0	3.198.291	125.975	0	0	5.541.264
2040	5.467.247	0	0	0	5.467.247	2.216.998	173.324	0	2.390.322	0	2.979.259	97.665	0	0	5.467.247
2041	5.393.229	0	0	0	5.393.229	2.390.322	189.255	0	2.579.576	0	2.752.562	61.091	0	0	5.393.229
2042	5.319.212	0	0	0	5.319.212	2.579.576	205.888	0	2.785.465	0	2.517.930	15.817	0	0	5.319.212
2043	5.245.194	0	0	0	5.245.194	2.785.465	223.253	-38.609	2.970.109	0	2.275.085	0	0	0	5.245.194
2044	5.171.177	0	0	0	5.171.177	2.970.109	240.025	-62.699	3.147.435	0	2.023.742	0	0	0	5.171.177
2045	5.097.159	0	0	0	5.097.159	3.147.435	256.695	-70.572	3.333.559	0	1.763.601	0	0	0	5.097.159
2046	5.023.142	0	0	0	5.023.142	3.333.559	273.831	-78.603	3.528.787	0	1.494.355	0	0	0	5.023.142
2047	4.949.125	0	0	0	4.949.125	3.528.787	291.446	-86.794	3.733.439	0	1.215.686	0	0	0	4.949.125
2048	4.875.107	0	0	0	4.875.107	3.733.439	309.555	-95.150	3.947.844	0	927.263	0	0	0	4.875.107
2049	4.801.090	0	0	0	4.801.090	3.947.844	328.172	-103.672	4.172.344	0	628.745	0	0	0	4.801.090
2050	4.727.072	0	0	0	4.727.072	4.172.344	347.313	-112.365	4.407.293	0	319.780	0	0	0	4.727.072
2051	4.653.055	0	0	0	4.653.055	4.407.293	366.994	-121.232	4.653.055	0	0	0	0	0	4.653.055
2052	4.579.037	0	0	0	4.579.037	4.653.055	387.230	-461.248	4.579.037	0	0	0	0	0	4.579.037
2053	4.505.020	0	0	0	4.505.020	4.579.037	396.455	-470.473	4.505.020	0	0	0	0	0	4.505.020
2054	4.431.002	0	0	0	4.431.002	4.505.020	405.865	-479.882	4.431.002	0	0	0	0	0	4.431.002
2055	4.356.985	0	0	0	4.356.985	4.431.002	415.462	-489.480	4.356.985	0	0	0	0	0	4.356.985
2056	4.282.967	0	0	0	4.282.967	4.356.985	425.252	-499.269	4.282.967	0	0	0	0	0	4.282.967
2057	4.208.950	0	0	0	4.208.950	4.282.967	435.237	-509.255	4.208.950	0	0	0	0	0	4.208.950
2058	4.134.932	0	0	0	4.134.932	4.208.950	445.422	-519.440	4.134.932	0	0	0	0	0	4.134.932
2059	4.060.915	0	0	0	4.060.915	4.134.932	455.811	-529.829	4.060.915	0	0	0	0	0	4.060.915
2060	3.986.897	0	0	0	3.986.897	4.060.915	466.408	-540.425	3.986.897	0	0	0	0	0	3.986.897
2061	3.912.880	0	0	0	3.912.880	3.986.897	477.216	-551.234	3.912.880	0	0	0	0	0	3.912.880
2062	3.838.863	0	0	0	3.838.863	3.912.880	488.241	-562.258	3.838.863	0	0	0	0	0	3.838.863
2063	3.764.845	0	0	0	3.764.845	3.838.863	499.486	-573.504	3.764.845	0	0	0	0	0	3.764.845
2064	3.690.828	0	0	0	3.690.828	3.764.845	510.956	-584.974	3.690.828	0	0	0	0	0	3.690.828
2065	3.616.810	0	0	0	3.616.810	3.690.828	522.656	-596.673	3.616.810	0	0	0	0	0	3.616.810
2066	3.542.793	0	0	0	3.542.793	3.616.810	534.589	-608.607	3.542.793	0	0	0	0	0	3.542.793
2067	3.468.775	0	0	0	3.468.775	3.542.793	546.761	-620.779	3.468.775	0	0	0	0	0	3.468.775
2068	3.394.758	0	0	0	3.394.758	3.468.775	559.177	-633.194	3.394.758	0	0	0	0	0	3.394.758
2069	3.320.740	0	0	0	3.320.740	3.394.758	571.841	-645.858	3.320.740	0	0	0	0	0	3.320.740
2070	3.246.723	0	0	0	3.246.723	3.320.740	584.758	-658.775	3.246.723	0	0	0	0	0	3.246.723
2071	3.172.705	0	0	0	3.172.705	3.246.723	597.933	-671.951	3.172.705	0	0	0	0	0	3.172.705
2072	3.098.688	0	0	0	3.098.688	3.172.705	611.372	-685.390	3.098.688	0	0	0	0	0	3.098.688
2073	3.024.670	0	0	0	3.024.670	3.098.688	625.080	-699.098	3.024.670	0	0	0	0	0	3.024.670
2074	2.950.653	0	0	0	2.950.653	3.024.670	639.062	-713.080	2.950.653	0	0	0	0	0	2.950.653
2075	2.876.636	0	0	0	2.876.636	2.950.653	653.324	-727.341	2.876.636	0	0	0	0	0	2.876.636
2076	2.802.618	0	0	0	2.802.618	2.876.636	667.871	-741.888	2.802.618	0	0	0	0	0	2.802.618
2077	2.728.601	0	0	0	2.728.601	2.802.618	682.708	-756.726	2.728.601	0	0	0	0	0	2.728.601
2078	2.654.583	0	0	0	2.654.583	2.728.601	697.843	-771.860	2.654.583	0	0	0	0	0	2.654.583
2079	2.580.566	0	0	0	2.580.566	2.654.583	713.280	-787.297	2.580.566	0	0	0	0	0	2.580.566
2080	2.506.548	0	0	0	2.506.548	2.580.566	729.026	-803.043	2.506.548	0	0	0	0	0	2.506.548

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de compte de pèrdues i guanys

(EUROS.)

ESCENARI 1: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

Any	Vendes	Lloguer	Consums	**Marge Brut**	Personal	Serveis exteriors i tributs	Altres despeses	Amortitzacions netes	Subvencions capital aplicades	**Resultat d'explotació**	Financers	Subvenció	**Resultat abans d'impostos**	Impost sobre societats	**Resultat net**
2026		0	0	0	0	-13.007	0	0	0	-13.007	0	0	-13.007	0	-13.007
2027		207.281	0	207.281	0	-45.612	0	-74.017	0	87.651	-115.784	0	-28.133	0	-28.133
2028		422.853	0	422.853	0	-57.096	-92.522	-74.017	0	199.218	-180.947	0	18.271	0	18.271
2029	0	431.310	0	431.310	0	-44.435	-94.372	-74.017	0	218.486	-180.947	0	37.538	0	37.538
2030		439.936	0	439.936	0	-45.323	-96.260	-74.017	0	224.336	-177.043	0	47.293	0	47.293
2031		448.735	0	448.735	0	-46.230	-98.185	-74.017	0	230.303	-172.797	0	57.506	0	57.506
2032		457.709	0	457.709	0	-47.154	-100.149	-74.017	0	236.389	-168.193	0	68.196	0	68.196
2033		466.864	0	466.864	0	-48.097	-102.152	-74.017	0	242.597	-163.216	0	79.381	0	79.381
2034		476.201	0	476.201	0	-49.059	-104.195	-74.017	0	248.929	-157.847	0	91.082	0	91.082
2035		485.725	0	485.725	0	-50.040	-106.279	-74.017	0	255.388	-152.068	0	103.320	0	103.320
2036		495.439	0	495.439	0	-51.041	-108.404	-74.017	0	261.977	-145.862	0	116.115	0	116.115
2037		505.348	0	505.348	0	-52.062	-110.572	-74.017	0	268.696	-139.207	0	129.489	0	129.489
2038		515.455	0	515.455	0	-53.103	-112.784	-74.017	0	275.551	-132.084	0	143.466	0	143.466
2039		525.764	0	525.764	0	-54.165	-115.039	-74.017	0	282.542	-124.472	0	158.070	0	158.070
2040		536.279	0	536.279	0	-55.249	-117.340	-74.017	0	289.673	-116.349	0	173.324	0	173.324
2041		547.005	0	547.005	0	-56.354	-119.687	-74.017	0	296.947	-107.692	0	189.255	0	189.255
2042		557.945	0	557.945	0	-57.481	-122.081	-74.017	0	304.366	-98.478	0	205.888	0	205.888
2043		569.104	0	569.104	0	-58.630	-124.522	-74.017	0	311.934	-88.681	0	223.253	0	223.253
2044		580.486	0	580.486	0	-59.803	-127.013	-74.017	0	319.653	-79.628	0	240.025	0	240.025
2045		592.096	0	592.096	0	-60.999	-129.553	-74.017	0	327.526	-70.831	0	256.695	0	256.695
2046		603.938	0	603.938	0	-62.219	-132.144	-74.017	0	335.557	-61.726	0	273.831	0	273.831
2047		616.017	0	616.017	0	-63.463	-134.787	-74.017	0	343.749	-52.302	0	291.446	0	291.446
2048		628.337	0	628.337	0	-64.733	-137.483	-74.017	0	352.104	-42.549	0	309.555	0	309.555
2049		640.904	0	640.904	0	-66.027	-140.232	-74.017	0	360.627	-32.454	0	328.172	0	328.172
2050		653.722	0	653.722	0	-67.348	-143.037	-74.017	0	369.319	-22.006	0	347.313	0	347.313
2051		666.796	0	666.796	0	-68.695	-145.898	-74.017	0	378.186	-11.192	0	366.994	0	366.994
2052		680.132	0	680.132	0	-70.069	-148.816	-74.017	0	387.230	0	0	387.230	0	387.230
2053		693.735	0	693.735	0	-71.470	-151.792	-74.017	0	396.455	0	0	396.455	0	396.455
2054		707.609	0	707.609	0	-72.900	-154.828	-74.017	0	405.865	0	0	405.865	0	405.865
2055		721.762	0	721.762	0	-74.358	-157.924	-74.017	0	415.462	0	0	415.462	0	415.462
2056		736.197	0	736.197	0	-75.845	-161.083	-74.017	0	425.252	0	0	425.252	0	425.252
2057		750.921	0	750.921	0	-77.362	-164.304	-74.017	0	435.237	0	0	435.237	0	435.237
2058		765.939	0	765.939	0	-78.909	-167.590	-74.017	0	445.422	0	0	445.422	0	445.422
2059		781.258	0	781.258	0	-80.487	-170.942	-74.017	0	455.811	0	0	455.811	0	455.811
2060		796.883	0	796.883	0	-82.097	-174.361	-74.017	0	466.408	0	0	466.408	0	466.408
2061		812.821	0	812.821	0	-83.739	-177.848	-74.017	0	477.216	0	0	477.216	0	477.216
2062		829.077	0	829.077	0	-85.413	-181.405	-74.017	0	488.241	0	0	488.241	0	488.241
2063		845.659	0	845.659	0	-87.122	-185.033	-74.017	0	499.486	0	0	499.486	0	499.486
2064		862.572	0	862.572	0	-88.864	-188.734	-74.017	0	510.956	0	0	510.956	0	510.956
2065		879.823	0	879.823	0	-90.641	-192.509	-74.017	0	522.656	0	0	522.656	0	522.656
2066		897.420	0	897.420	0	-92.454	-196.359	-74.017	0	534.589	0	0	534.589	0	534.589
2067		915.368	0	915.368	0	-94.303	-200.286	-74.017	0	546.761	0	0	546.761	0	546.761
2068		933.676	0	933.676	0	-96.189	-204.292	-74.017	0	559.177	0	0	559.177	0	559.177
2069		952.349	0	952.349	0	-98.113	-208.378	-74.017	0	571.841	0	0	571.841	0	571.841
2070		971.396	0	971.396	0	-100.075	-212.545	-74.017	0	584.758	0	0	584.758	0	584.758
2071		990.824	0	990.824	0	-102.077	-216.796	-74.017	0	597.933	0	0	597.933	0	597.933
2072		1.010.640	0	1.010.640	0	-104.118	-221.132	-74.017	0	611.372	0	0	611.372	0	611.372
2073		1.030.853	0	1.030.853	0	-106.201	-225.555	-74.017	0	625.080	0	0	625.080	0	625.080
2074		1.051.470	0	1.051.470	0	-108.325	-230.066	-74.017	0	639.062	0	0	639.062	0	639.062
2075		1.072.500	0	1.072.500	0	-110.491	-234.667	-74.017	0	653.324	0	0	653.324	0	653.324
2076		1.093.950	0	1.093.950	0	-112.701	-239.360	-74.017	0	667.871	0	0	667.871	0	667.871
2077		1.115.829	0	1.115.829	0	-114.955	-244.148	-74.017	0	682.708	0	0	682.708	0	682.708
2078		1.138.145	0	1.138.145	0	-117.254	-249.031	-74.017	0	697.843	0	0	697.843	0	697.843
2079		1.160.908	0	1.160.908	0	-119.599	-254.011	-74.017	0	713.280	0	0	713.280	0	713.280
2080		1.184.126	0	1.184.126	0	-121.991	-259.091	-74.017	0	729.026	0	0	729.026	0	729.026
2081		1.207.809	0	1.207.809	0	-124.431	-264.273	-74.017	0	745.087	0	0	745.087	0	745.087

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projecte Agregat (inversió-finançament)

(EUROS)

ESCENARI 2: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

TIR abans d'interessos i impostos:	6,31%
TIR capital propi abans impostos	7,06%
Interès del deute:	3,50%
Inflació:	2,00%

Hipòtesis

6% no ocupació mitjana
1,5% sobre actiu despeses de manteniment i reposició
10% despeses de gestió i tributs
Crèdit del 50% del cost a 25 anys
Adquisició a preu de construcció (deducció 10% aprofitament)
IVA no deduible
No es considera cap tipus de subvenció associada a la promoció (hipòtesis prudent)

PROJECTE D'INVERSIÓ							PROJECTE DE FINANÇAMENT									FONS ALLIBERATS	
INVERSIONS			RECURSOS GENERATS PEL LLOGUER			TOTAL	R. PROPIS	ALTRES	DEUTE FINANCER			FINANÇAMENT ADDICIONAL			TOTAL	Total	Actualitzats
Any	Terreny i construcció	Inversió en circulant	Ingressos per lloguer	Despeses de lloguer	Subvencions	Total	Capital Propi	Altres	Concertació	Devolució	Interessos	Concertació	Devolució	Interessos			
2026	-6.503.491	2.384.613	0	-13.007		-13.007	-4.131.885	2.059.439		2.072.446		0	0	0	0	4.131.885	0	0
2027	0	-2.384.613	207.281	-45.612		161.669	-2.222.945	1.192.307		1.103.174		-72.536	0	0	0	2.222.945	0	0
2028	0	0	422.853	-149.618		273.235	273.235					-111.147	0	0	0	-111.147	162.088	141.406
2029	0	0	431.310	-138.807		292.503	292.503				-92.153	-111.147	0	0	0	-203.299	89.204	72.686
2030		0	439.936	-141.583		298.353	298.353				-95.378	-107.921	0	0	0	-203.299	95.054	72.343
2031		0	448.735	-144.415		304.320	304.320				-98.716	-104.583	0	0	0	-203.299	101.021	71.812
2032		0	457.709	-147.303		310.406	310.406				-102.171	-101.128	0	0	0	-203.299	107.107	71.115
2033		0	466.864	-150.249		316.615	316.615				-105.747	-97.552	0	0	0	-203.299	113.315	70.273
2034		0	476.201	-153.254		322.947	322.947				-109.448	-93.851	0	0	0	-203.299	119.648	69.304
2035		0	485.725	-156.319		329.406	329.406				-113.279	-90.020	0	0	0	-203.299	126.106	68.226
2036		0	495.439	-159.445		335.994	335.994				-117.244	-86.055	0	0	0	-203.299	132.695	67.054
2037		0	505.348	-162.634		342.714	342.714				-121.347	-81.952	0	0	0	-203.299	139.414	65.802
2038		0	515.455	-165.887		349.568	349.568				-125.595	-77.705	0	0	0	-203.299	146.269	64.482
2039	0	0	525.764	-169.205		356.559	356.559				-129.990	-73.309	0	0	0	-203.299	153.260	63.106
2040		0	536.279	-172.589		363.691	363.691				-134.540	-68.759	0	0	0	-203.299	160.391	61.685
2041		0	547.005	-176.041		370.964	370.964				-139.249	-64.050	0	0	0	-203.299	167.665	60.228
2042		0	557.945	-179.561		378.384	378.384				-144.123	-59.177	0	0	0	-203.299	175.084	58.744
2043		0	569.104	-183.153		385.951	385.951				-149.167	-54.132	0	0	0	-203.299	182.652	57.239
2044		0	580.486	-186.816		393.670	393.670				-154.388	-48.911	0	0	0	-203.299	190.371	55.722
2045		0	592.096	-190.552		401.544	401.544				-159.791	-43.508	0	0	0	-203.299	198.245	54.198
2046		0	603.938	-194.363		409.575	409.575				-165.384	-37.915	0	0	0	-203.299	206.275	52.673
2047		0	616.017	-198.250		417.766	417.766				-171.173	-32.127	0	0	0	-203.299	214.467	51.152
2048		0	628.337	-202.215		426.122	426.122				-177.164	-26.136	0	0	0	-203.299	222.822	49.638
2049	0	0	640.904	-206.260		434.644	434.644				-183.364	-19.935	0	0	0	-203.299	231.345	48.136
2050		0	653.722	-210.385		443.337	443.337				-189.782	-13.517	0	0	0	-203.299	240.038	46.650
2051		0	666.796	-214.592		452.204	452.204				-196.425	-6.875	0	0	0	-203.299	248.904	45.181
2052		0	680.132	-218.884		461.248	461.248					0	0	0	0	0	461.248	78.202
2053		0	693.735	-223.262		470.473	470.473					0	0	0	0	0	470.473	74.503
2054		0	707.609	-227.727		479.882	479.882					0	0	0	0	0	479.882	70.980
2055		0	721.762	-232.282		489.480	489.480					0	0	0	0	0	489.480	67.622
2056		0	736.197	-236.927		499.269	499.269					0	0	0	0	0	499.269	64.424
2057		0	750.921	-241.666		509.255	509.255					0	0	0	0	0	509.255	61.377
2058		0	765.939	-246.499		519.440	519.440					0	0	0	0	0	519.440	58.474
2059	0	0	781.258	-251.429		529.829	529.829					0	0	0	0	0	529.829	55.708
2060		0	796.883	-256.458		540.425	540.425					0	0	0	0	0	540.425	53.073
2061		0	812.821	-261.587		551.234	551.234					0	0	0	0	0	551.234	50.563
2062		0	829.077	-266.819		562.258	562.258					0	0	0	0	0	562.258	48.172
2063		0	845.659	-272.155		573.504	573.504					0	0	0	0	0	573.504	45.893
2064		0	862.572	-277.598		584.974	584.974					0	0	0	0	0	584.974	43.723
2065		0	879.823	-283.150		596.673	596.673					0	0	0	0	0	596.673	41.655
2066		0	897.420	-288.813		608.607	608.607					0	0	0	0	0	608.607	39.685
2067		0	915.368	-294.589		620.779	620.779					0	0	0	0	0	620.779	37.808
2068		0	933.676	-300.481		633.194	633.194					0	0	0	0	0	633.194	36.019
2069	0	0	952.349	-306.491		645.858	645.858					0	0	0	0	0	645.858	34.316
2070		0	971.396	-312.621		658.775	658.775					0	0	0	0	0	658.775	32.693
2071		0	990.824	-318.873		671.951	671.951					0	0	0	0	0	671.951	31.146
2072		0	1.010.640	-325.251		685.390	685.390					0	0	0	0	0	685.390	29.673
2073		0	1.030.853	-331.756		699.098	699.098					0	0	0	0	0	699.098	28.270
2074		0	1.051.470	-338.391		713.080	713.080					0	0	0	0	0	713.080	26.933
2075		0	1.072.500	-345.159		727.341	727.341					0	0	0	0	0	727.341	25.659
2076		0	1.093.950	-352.062		741.888	741.888					0	0	0	0	0	741.888	24.445
2077		0	1.115.829	-359.103		756.726	756.726					0	0	0	0	0	756.726	23.289
2078		0	1.138.145	-366.285		771.860	771.860					0	0	0	0	0	771.860	22.187
2079	0	0	1.160.908	-373.611		787.297	787.297					0	0	0	0	0	787.297	21.138
2080		0	1.184.126	-381.083		803.043	803.043					0	0	0	0	0	803.043	20.138
Valor residual		0	1.207.809	-388.705		819.104	16.499.007					0	0	0	0	0	16.499.007	386.455
	0	0	0	-6.503.491	0	40.662.898	-13.091.830	0	27.571.068	36.747.479	3.251.746	0	3.175.620	-3.175.620	-1.683.948	0	0	0	1.567.797	38.315.277	3.173.080

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de balanços de situació

(EUROS.)

ESCENARI 2: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

	ACTIU					PASSIU									
Any	IMMOBILITZAT	EXISTÈNCIES	CLIENTS	TRESORERIA	TOTAL	CAPITAL I RESERVES	RESULTAT	DIVIDEND	FONS PROPIS	SUBVENCIONS CAPITAL	DEUTE FINANCER	FINANÇAMENT TRANSITORI	PROVEIDORS	ALTRES DEUTES	TOTAL
2026	6.503.491	0	0	0	6.503.491	2.059.439	-13.007	0	2.046.432	0	2.072.446	0	2.384.613	0	6.503.491
2027	6.429.474	0	0	0	6.429.474	3.238.739	15.116	0	3.253.854	0	3.175.620	0	0	0	6.429.474
2028	6.355.456	0	0	0	6.355.456	3.253.854	88.071	-162.088	3.179.837	0	3.175.620	0	0	0	6.355.456
2029	6.281.439	0	0	0	6.281.439	3.179.837	107.339	-89.204	3.197.972	0	3.083.467	0	0	0	6.281.439
2030	6.207.421	0	0	0	6.207.421	3.197.972	116.414	-95.054	3.219.332	0	2.988.089	0	0	0	6.207.421
2031	6.133.404	0	0	0	6.133.404	3.219.332	125.720	-101.021	3.244.031	0	2.889.373	0	0	0	6.133.404
2032	6.059.387	0	0	0	6.059.387	3.244.031	135.261	-107.107	3.272.185	0	2.787.201	0	0	0	6.059.387
2033	5.985.369	0	0	0	5.985.369	3.272.185	145.045	-113.315	3.303.915	0	2.681.454	0	0	0	5.985.369
2034	5.911.352	0	0	0	5.911.352	3.303.915	155.079	-119.648	3.339.346	0	2.572.006	0	0	0	5.911.352
2035	5.837.334	0	0	0	5.837.334	3.339.346	165.368	-126.106	3.378.608	0	2.458.726	0	0	0	5.837.334
2036	5.763.317	0	0	0	5.763.317	3.378.608	175.921	-132.695	3.421.834	0	2.341.482	0	0	0	5.763.317
2037	5.689.299	0	0	0	5.689.299	3.421.834	186.745	-139.414	3.469.164	0	2.220.135	0	0	0	5.689.299
2038	5.615.282	0	0	0	5.615.282	3.469.164	197.846	-146.269	3.520.741	0	2.094.540	0	0	0	5.615.282
2039	5.541.264	0	0	0	5.541.264	3.520.741	209.233	-153.260	3.576.714	0	1.964.550	0	0	0	5.541.264
2040	5.467.247	0	0	0	5.467.247	3.576.714	220.914	-160.391	3.637.237	0	1.830.010	0	0	0	5.467.247
2041	5.393.229	0	0	0	5.393.229	3.637.237	232.897	-167.665	3.702.469	0	1.690.761	0	0	0	5.393.229
2042	5.319.212	0	0	0	5.319.212	3.702.469	245.190	-175.084	3.772.574	0	1.546.638	0	0	0	5.319.212
2043	5.245.194	0	0	0	5.245.194	3.772.574	257.802	-182.652	3.847.724	0	1.397.471	0	0	0	5.245.194
2044	5.171.177	0	0	0	5.171.177	3.847.724	270.742	-190.371	3.928.094	0	1.243.083	0	0	0	5.171.177
2045	5.097.159	0	0	0	5.097.159	3.928.094	284.019	-198.245	4.013.868	0	1.083.291	0	0	0	5.097.159
2046	5.023.142	0	0	0	5.023.142	4.013.868	297.642	-206.275	4.105.235	0	917.907	0	0	0	5.023.142
2047	4.949.125	0	0	0	4.949.125	4.105.235	311.622	-214.467	4.202.390	0	746.735	0	0	0	4.949.125
2048	4.875.107	0	0	0	4.875.107	4.202.390	325.968	-222.822	4.305.536	0	569.571	0	0	0	4.875.107
2049	4.801.090	0	0	0	4.801.090	4.305.536	340.692	-231.345	4.414.883	0	386.207	0	0	0	4.801.090
2050	4.727.072	0	0	0	4.727.072	4.414.883	355.802	-240.038	4.530.648	0	196.425	0	0	0	4.727.072
2051	4.653.055	0	0	0	4.653.055	4.530.648	371.311	-248.904	4.653.055	0	0	0	0	0	4.653.055
2052	4.579.037	0	0	0	4.579.037	4.653.055	387.230	-461.248	4.579.037	0	0	0	0	0	4.579.037
2053	4.505.020	0	0	0	4.505.020	4.579.037	396.455	-470.473	4.505.020	0	0	0	0	0	4.505.020
2054	4.431.002	0	0	0	4.431.002	4.505.020	405.865	-479.882	4.431.002	0	0	0	0	0	4.431.002
2055	4.356.985	0	0	0	4.356.985	4.431.002	415.462	-489.480	4.356.985	0	0	0	0	0	4.356.985
2056	4.282.967	0	0	0	4.282.967	4.356.985	425.252	-499.269	4.282.967	0	0	0	0	0	4.282.967
2057	4.208.950	0	0	0	4.208.950	4.282.967	435.237	-509.255	4.208.950	0	0	0	0	0	4.208.950
2058	4.134.932	0	0	0	4.134.932	4.208.950	445.422	-519.440	4.134.932	0	0	0	0	0	4.134.932
2059	4.060.915	0	0	0	4.060.915	4.134.932	455.811	-529.829	4.060.915	0	0	0	0	0	4.060.915
2060	3.986.897	0	0	0	3.986.897	4.060.915	466.408	-540.425	3.986.897	0	0	0	0	0	3.986.897
2061	3.912.880	0	0	0	3.912.880	3.986.897	477.216	-551.234	3.912.880	0	0	0	0	0	3.912.880
2062	3.838.863	0	0	0	3.838.863	3.912.880	488.241	-562.258	3.838.863	0	0	0	0	0	3.838.863
2063	3.764.845	0	0	0	3.764.845	3.838.863	499.486	-573.504	3.764.845	0	0	0	0	0	3.764.845
2064	3.690.828	0	0	0	3.690.828	3.764.845	510.956	-584.974	3.690.828	0	0	0	0	0	3.690.828
2065	3.616.810	0	0	0	3.616.810	3.690.828	522.656	-596.673	3.616.810	0	0	0	0	0	3.616.810
2066	3.542.793	0	0	0	3.542.793	3.616.810	534.589	-608.607	3.542.793	0	0	0	0	0	3.542.793
2067	3.468.775	0	0	0	3.468.775	3.542.793	546.761	-620.779	3.468.775	0	0	0	0	0	3.468.775
2068	3.394.758	0	0	0	3.394.758	3.468.775	559.177	-633.194	3.394.758	0	0	0	0	0	3.394.758
2069	3.320.740	0	0	0	3.320.740	3.394.758	571.841	-645.858	3.320.740	0	0	0	0	0	3.320.740
2070	3.246.723	0	0	0	3.246.723	3.320.740	584.758	-658.775	3.246.723	0	0	0	0	0	3.246.723
2071	3.172.705	0	0	0	3.172.705	3.246.723	597.933	-671.951	3.172.705	0	0	0	0	0	3.172.705
2072	3.098.688	0	0	0	3.098.688	3.172.705	611.372	-685.390	3.098.688	0	0	0	0	0	3.098.688
2073	3.024.670	0	0	0	3.024.670	3.098.688	625.080	-699.098	3.024.670	0	0	0	0	0	3.024.670
2074	2.950.653	0	0	0	2.950.653	3.024.670	639.062	-713.080	2.950.653	0	0	0	0	0	2.950.653
2075	2.876.636	0	0	0	2.876.636	2.950.653	653.324	-727.341	2.876.636	0	0	0	0	0	2.876.636
2076	2.802.618	0	0	0	2.802.618	2.876.636	667.871	-741.888	2.802.618	0	0	0	0	0	2.802.618
2077	2.728.601	0	0	0	2.728.601	2.802.618	682.708	-756.726	2.728.601	0	0	0	0	0	2.728.601
2078	2.654.583	0	0	0	2.654.583	2.728.601	697.843	-771.860	2.654.583	0	0	0	0	0	2.654.583
2079	2.580.566	0	0	0	2.580.566	2.654.583	713.280	-787.297	2.580.566	0	0	0	0	0	2.580.566
2080	2.506.548	0	0	0	2.506.548	2.580.566	729.026	-803.043	2.506.548	0	0	0	0	0	2.506.548

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de compte de pèrdues i guanys

(EUROS.)

ESCENARI 2: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

Any	Vendes	Lloguer	Consums	**Marge Brut**	Personal	Serveis exteriors i tributs	Altres despeses	Amortitzacions netes	Subvencions capital aplicades	**Resultat d'explotació**	Financers	Subvenció	**Resultat abans d'impostos**	Impost sobre societats	**Resultat net**
2026		0	0	0	0	-13.007	0	0	0	-13.007	0	0	-13.007	0	-13.007
2027		207.281	0	207.281	0	-45.612	0	-74.017	0	87.651	-72.536	0	15.116	0	15.116
2028		422.853	0	422.853	0	-57.096	-92.522	-74.017	0	199.218	-111.147	0	88.071	0	88.071
2029	0	431.310	0	431.310	0	-44.435	-94.372	-74.017	0	218.486	-111.147	0	107.339	0	107.339
2030		439.936	0	439.936	0	-45.323	-96.260	-74.017	0	224.336	-107.921	0	116.414	0	116.414
2031		448.735	0	448.735	0	-46.230	-98.185	-74.017	0	230.303	-104.583	0	125.720	0	125.720
2032		457.709	0	457.709	0	-47.154	-100.149	-74.017	0	236.389	-101.128	0	135.261	0	135.261
2033		466.864	0	466.864	0	-48.097	-102.152	-74.017	0	242.597	-97.552	0	145.045	0	145.045
2034		476.201	0	476.201	0	-49.059	-104.195	-74.017	0	248.929	-93.851	0	155.079	0	155.079
2035		485.725	0	485.725	0	-50.040	-106.279	-74.017	0	255.388	-90.020	0	165.368	0	165.368
2036		495.439	0	495.439	0	-51.041	-108.404	-74.017	0	261.977	-86.055	0	175.921	0	175.921
2037		505.348	0	505.348	0	-52.062	-110.572	-74.017	0	268.696	-81.952	0	186.745	0	186.745
2038		515.455	0	515.455	0	-53.103	-112.784	-74.017	0	275.551	-77.705	0	197.846	0	197.846
2039		525.764	0	525.764	0	-54.165	-115.039	-74.017	0	282.542	-73.309	0	209.233	0	209.233
2040		536.279	0	536.279	0	-55.249	-117.340	-74.017	0	289.673	-68.759	0	220.914	0	220.914
2041		547.005	0	547.005	0	-56.354	-119.687	-74.017	0	296.947	-64.050	0	232.897	0	232.897
2042		557.945	0	557.945	0	-57.481	-122.081	-74.017	0	304.366	-59.177	0	245.190	0	245.190
2043		569.104	0	569.104	0	-58.630	-124.522	-74.017	0	311.934	-54.132	0	257.802	0	257.802
2044		580.486	0	580.486	0	-59.803	-127.013	-74.017	0	319.653	-48.911	0	270.742	0	270.742
2045		592.096	0	592.096	0	-60.999	-129.553	-74.017	0	327.526	-43.508	0	284.019	0	284.019
2046		603.938	0	603.938	0	-62.219	-132.144	-74.017	0	335.557	-37.915	0	297.642	0	297.642
2047		616.017	0	616.017	0	-63.463	-134.787	-74.017	0	343.749	-32.127	0	311.622	0	311.622
2048		628.337	0	628.337	0	-64.733	-137.483	-74.017	0	352.104	-26.136	0	325.968	0	325.968
2049		640.904	0	640.904	0	-66.027	-140.232	-74.017	0	360.627	-19.935	0	340.692	0	340.692
2050		653.722	0	653.722	0	-67.348	-143.037	-74.017	0	369.319	-13.517	0	355.802	0	355.802
2051		666.796	0	666.796	0	-68.695	-145.898	-74.017	0	378.186	-6.875	0	371.311	0	371.311
2052		680.132	0	680.132	0	-70.069	-148.816	-74.017	0	387.230	0	0	387.230	0	387.230
2053		693.735	0	693.735	0	-71.470	-151.792	-74.017	0	396.455	0	0	396.455	0	396.455
2054		707.609	0	707.609	0	-72.900	-154.828	-74.017	0	405.865	0	0	405.865	0	405.865
2055		721.762	0	721.762	0	-74.358	-157.924	-74.017	0	415.462	0	0	415.462	0	415.462
2056		736.197	0	736.197	0	-75.845	-161.083	-74.017	0	425.252	0	0	425.252	0	425.252
2057		750.921	0	750.921	0	-77.362	-164.304	-74.017	0	435.237	0	0	435.237	0	435.237
2058		765.939	0	765.939	0	-78.909	-167.590	-74.017	0	445.422	0	0	445.422	0	445.422
2059		781.258	0	781.258	0	-80.487	-170.942	-74.017	0	455.811	0	0	455.811	0	455.811
2060		796.883	0	796.883	0	-82.097	-174.361	-74.017	0	466.408	0	0	466.408	0	466.408
2061		812.821	0	812.821	0	-83.739	-177.848	-74.017	0	477.216	0	0	477.216	0	477.216
2062		829.077	0	829.077	0	-85.413	-181.405	-74.017	0	488.241	0	0	488.241	0	488.241
2063		845.659	0	845.659	0	-87.122	-185.033	-74.017	0	499.486	0	0	499.486	0	499.486
2064		862.572	0	862.572	0	-88.864	-188.734	-74.017	0	510.956	0	0	510.956	0	510.956
2065		879.823	0	879.823	0	-90.641	-192.509	-74.017	0	522.656	0	0	522.656	0	522.656
2066		897.420	0	897.420	0	-92.454	-196.359	-74.017	0	534.589	0	0	534.589	0	534.589
2067		915.368	0	915.368	0	-94.303	-200.286	-74.017	0	546.761	0	0	546.761	0	546.761
2068		933.676	0	933.676	0	-96.189	-204.292	-74.017	0	559.177	0	0	559.177	0	559.177
2069		952.349	0	952.349	0	-98.113	-208.378	-74.017	0	571.841	0	0	571.841	0	571.841
2070		971.396	0	971.396	0	-100.075	-212.545	-74.017	0	584.758	0	0	584.758	0	584.758
2071		990.824	0	990.824	0	-102.077	-216.796	-74.017	0	597.933	0	0	597.933	0	597.933
2072		1.010.640	0	1.010.640	0	-104.118	-221.132	-74.017	0	611.372	0	0	611.372	0	611.372
2073		1.030.853	0	1.030.853	0	-106.201	-225.555	-74.017	0	625.080	0	0	625.080	0	625.080
2074		1.051.470	0	1.051.470	0	-108.325	-230.066	-74.017	0	639.062	0	0	639.062	0	639.062
2075		1.072.500	0	1.072.500	0	-110.491	-234.667	-74.017	0	653.324	0	0	653.324	0	653.324
2076		1.093.950	0	1.093.950	0	-112.701	-239.360	-74.017	0	667.871	0	0	667.871	0	667.871
2077		1.115.829	0	1.115.829	0	-114.955	-244.148	-74.017	0	682.708	0	0	682.708	0	682.708
2078		1.138.145	0	1.138.145	0	-117.254	-249.031	-74.017	0	697.843	0	0	697.843	0	697.843
2079		1.160.908	0	1.160.908	0	-119.599	-254.011	-74.017	0	713.280	0	0	713.280	0	713.280
2080		1.184.126	0	1.184.126	0	-121.991	-259.091	-74.017	0	729.026	0	0	729.026	0	729.026
2081		1.207.809	0	1.207.809	0	-124.431	-264.273	-74.017	0	745.087	0	0	745.087	0	745.087

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projecte Agregat (inversió-finançament)

(EUROS)

ESCENARI 3: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

TIR abans d'interessos i impostos:	4,8%
TIR capital propi abans impostos	5,0%
Interès del deute:	3,50%
Inflació:	2,00%

Hipòtesis

6% no ocupació mitjana
1,5% sobre cost construcció despeses de manteniment i reposició
10% despeses de gestió i tributs
Crèdit del 50% del cost a 25 anys
Adquisició a preu del modul
IVA no deduible
No es considera cap tipus de subvenció associada a la promoció (hipòtesis prudent)

	PROJECTE D'INVERSIÓ						PROJECTE DE FINANÇAMENT									FONS ALLIBERATS	
	INVERSIONS		RECURSOS GENERATS PEL LLOGUER			TOTAL	R. PROPIS	ALTRES	DEUTE FINANCER			FINANÇAMENT ADDICIONAL			TOTAL		
Any	Terreny i construcció	Inversió en circulant	Ingressos per lloguer	Despeses de lloguer	Subvencions	Total	Capital Propi	Altres	Concertació	Devolució	Interessos	Concertació	Devolució	Interessos		Total	Actualitzats
2026	-11.737.518	4.303.756	0	-12.336		-12.336	-7.446.097	3.716.881		3.729.217		0	0	0	0	7.446.097	0	0
2027	0	-4.303.756	230.312	-46.080		184.232	-4.119.524	2.151.878		2.098.168		-130.523	0	0	0	4.119.524	0	0
2028	0	-114.609	469.836	-151.269		318.567	203.958					-203.958	0	0	0	-203.958	0	0
2029	0	35.032	479.233	-141.203		338.030	373.062				-169.104	-203.958	0	0	0	-373.062	0	0
2030		28.272	488.818	-144.027		344.791	373.063				-175.022	-198.040	0	0	0	-373.062	0	0
2031		21.376	498.594	-146.908		351.687	373.063				-181.148	-191.914	0	0	0	-373.062	0	0
2032		14.342	508.566	-149.846		358.720	373.062				-187.488	-185.574	0	0	0	-373.062	0	0
2033		15.587	518.737	-152.843		365.895	381.482				-194.050	-179.012	0	0	0	-373.062	8.419	5.994
2034		0	529.112	-155.899		373.213	373.213				-200.842	-172.220	0	0	0	-373.062	150	102
2035		0	539.694	-159.017		380.677	380.677				-207.872	-165.191	0	0	0	-373.062	7.615	4.920
2036		0	550.488	-162.198		388.290	388.290				-215.147	-157.915	0	0	0	-373.062	15.228	9.373
2037		0	561.498	-165.442		396.056	396.056				-222.677	-150.385	0	0	0	-373.062	22.994	13.482
2038		0	572.728	-168.751		403.977	403.977				-230.471	-142.591	0	0	0	-373.062	30.915	17.268
2039	0	0	584.182	-172.126		412.057	412.057				-238.538	-134.525	0	0	0	-373.062	38.995	20.749
2040		0	595.866	-175.568		420.298	420.298				-246.886	-126.176	0	0	0	-373.062	47.236	23.944
2041		0	607.783	-179.079		428.704	428.704				-255.527	-117.535	0	0	0	-373.062	55.642	26.868
2042		0	619.939	-182.661		437.278	437.278				-264.471	-108.591	0	0	0	-373.062	64.216	29.540
2043		0	632.338	-186.314		446.024	446.024				-273.727	-99.335	0	0	0	-373.062	72.961	31.973
2044		0	644.985	-190.041		454.944	454.944				-283.308	-89.754	0	0	0	-373.062	81.882	34.182
2045		0	657.884	-193.841		464.043	464.043				-293.224	-79.839	0	0	0	-373.062	90.981	36.181
2046		0	671.042	-197.718		473.324	473.324				-303.486	-69.576	0	0	0	-373.062	100.262	37.983
2047		0	684.463	-201.673		482.790	482.790				-314.108	-58.954	0	0	0	-373.062	109.728	39.600
2048		0	698.152	-205.706		492.446	492.446				-325.102	-47.960	0	0	0	-373.062	119.384	41.044
2049	0	0	712.115	-209.820		502.295	502.295				-336.481	-36.581	0	0	0	-373.062	129.233	42.325
2050		0	726.357	-214.017		512.341	512.341				-348.258	-24.805	0	0	0	-373.062	139.279	43.454
2051		0	740.885	-218.297		522.588	522.588				-360.447	-12.616	0	0	0	-373.062	149.525	44.441
2052		0	755.702	-222.663		533.039	533.039					0	0	0	0	0	533.039	150.921
2053		0	770.816	-227.116		543.700	543.700					0	0	0	0	0	543.700	146.647
2054		0	786.233	-231.658		554.574	554.574					0	0	0	0	0	554.574	142.494
2055		0	801.957	-236.292		565.666	565.666					0	0	0	0	0	565.666	138.458
2056		0	817.996	-241.017		576.979	576.979					0	0	0	0	0	576.979	134.537
2057		0	834.356	-245.838		588.519	588.519					0	0	0	0	0	588.519	130.727
2058		0	851.043	-250.755		600.289	600.289					0	0	0	0	0	600.289	127.025
2059	0	0	868.064	-255.770		612.295	612.295					0	0	0	0	0	612.295	123.427
2060		0	885.426	-260.885		624.541	624.541					0	0	0	0	0	624.541	119.932
2061		0	903.134	-266.103		637.031	637.031					0	0	0	0	0	637.031	116.535
2062		0	921.197	-271.425		649.772	649.772					0	0	0	0	0	649.772	113.235
2063		0	939.621	-276.853		662.768	662.768					0	0	0	0	0	662.768	110.028
2064		0	958.413	-282.390		676.023	676.023					0	0	0	0	0	676.023	106.912
2065		0	977.581	-288.038		689.543	689.543					0	0	0	0	0	689.543	103.884
2066		0	997.133	-293.799		703.334	703.334					0	0	0	0	0	703.334	100.942
2067		0	1.017.076	-299.675		717.401	717.401					0	0	0	0	0	717.401	98.083
2068		0	1.037.417	-305.668		731.749	731.749					0	0	0	0	0	731.749	95.305
2069	0	0	1.058.166	-311.782		746.384	746.384					0	0	0	0	0	746.384	92.606
2070		0	1.079.329	-318.017		761.312	761.312					0	0	0	0	0	761.312	89.984
2071		0	1.100.916	-324.378		776.538	776.538					0	0	0	0	0	776.538	87.435
2072		0	1.122.934	-330.865		792.069	792.069					0	0	0	0	0	792.069	84.959
2073		0	1.145.392	-337.483		807.910	807.910					0	0	0	0	0	807.910	82.553
2074		0	1.168.300	-344.232		824.068	824.068					0	0	0	0	0	824.068	80.215
2075		0	1.191.666	-351.117		840.549	840.549					0	0	0	0	0	840.549	77.943
2076		0	1.215.500	-358.139		857.360	857.360					0	0	0	0	0	857.360	75.736
2077		0	1.239.810	-365.302		874.508	874.508					0	0	0	0	0	874.508	73.591
2078		0	1.264.606	-372.608		891.998	891.998					0	0	0	0	0	891.998	71.507
2079	0	0	1.289.898	-380.060		909.838	909.838					0	0	0	0	0	909.838	69.482
2080		0	1.315.696	-387.661		928.035	928.035					0	0	0	0	0	928.035	67.514
Valor residual		0	1.342.010	-395.415		946.595	32.477.456					0	0	0	0	0	32.477.456	2.250.779
	0	0	0 -11.737.518	0	45.180.998	-13.315.682	0	31.865.316	51.658.659	5.868.759	0	5.827.385	-5.827.385	-3.087.527	0	0	0	2.781.232	54.439.890	5.766.817

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de balanços de situació

(EUROS.)

ESCENARI 3: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

	ACTIU					PASSIU									
Any	IMMOBILITZAT	EXISTÈNCIES	CLIENTS	TRESORERIA	TOTAL	CAPITAL I RESERVES	RESULTAT	DIVIDEND	FONS PROPIS	SUBVENCIONS CAPITAL	DEUTE FINANCER	FINANÇAMENT TRANSITORI	PROVEIDORS	ALTRES DEUTES	TOTAL
2026	11.737.518	0	0	0	11.737.518	3.716.881	-12.336	0	3.704.544	0	3.729.217	0	4.303.756	0	11.737.518
2027	11.581.017	0	0	0	11.581.017	5.856.423	-102.790	0	5.753.632	0	5.827.385	0	0	0	11.581.017
2028	11.424.517	0	0	114.609	11.539.126	5.753.632	-41.891	0	5.711.741	0	5.827.385	0	0	0	11.539.126
2029	11.268.017	0	0	79.577	11.347.594	5.711.741	-22.429	0	5.689.312	0	5.658.282	0	0	0	11.347.594
2030	11.111.517	0	0	51.305	11.162.822	5.689.312	-9.749	0	5.679.563	0	5.483.259	0	0	0	11.162.822
2031	10.955.016	0	0	29.929	10.984.945	5.679.563	3.272	0	5.682.834	0	5.302.111	0	0	0	10.984.945
2032	10.798.516	0	0	15.587	10.814.103	5.682.834	16.646	0	5.699.481	0	5.114.623	0	0	0	10.814.103
2033	10.642.016	0	0	0	10.642.016	5.699.481	30.383	-8.419	5.721.444	0	4.920.572	0	0	0	10.642.016
2034	10.485.516	0	0	0	10.485.516	5.721.444	44.492	-150	5.765.786	0	4.719.730	0	0	0	10.485.516
2035	10.329.016	0	0	0	10.329.016	5.765.786	58.986	-7.615	5.817.157	0	4.511.858	0	0	0	10.329.016
2036	10.172.515	0	0	0	10.172.515	5.817.157	73.875	-15.228	5.875.804	0	4.296.711	0	0	0	10.172.515
2037	10.016.015	0	0	0	10.016.015	5.875.804	89.171	-22.994	5.941.981	0	4.074.034	0	0	0	10.016.015
2038	9.859.515	0	0	0	9.859.515	5.941.981	104.886	-30.915	6.015.952	0	3.843.563	0	0	0	9.859.515
2039	9.703.015	0	0	0	9.703.015	6.015.952	121.032	-38.995	6.097.989	0	3.605.025	0	0	0	9.703.015
2040	9.546.514	0	0	0	9.546.514	6.097.989	137.622	-47.236	6.188.376	0	3.358.139	0	0	0	9.546.514
2041	9.390.014	0	0	0	9.390.014	6.188.376	154.669	-55.642	6.287.403	0	3.102.611	0	0	0	9.390.014
2042	9.233.514	0	0	0	9.233.514	6.287.403	172.186	-64.216	6.395.373	0	2.838.141	0	0	0	9.233.514
2043	9.077.014	0	0	0	9.077.014	6.395.373	190.188	-72.961	6.512.600	0	2.564.413	0	0	0	9.077.014
2044	8.920.513	0	0	0	8.920.513	6.512.600	208.689	-81.882	6.639.408	0	2.281.105	0	0	0	8.920.513
2045	8.764.013	0	0	0	8.764.013	6.639.408	227.704	-90.981	6.776.131	0	1.987.882	0	0	0	8.764.013
2046	8.607.513	0	0	0	8.607.513	6.776.131	247.248	-100.262	6.923.117	0	1.684.396	0	0	0	8.607.513
2047	8.451.013	0	0	0	8.451.013	6.923.117	267.336	-109.728	7.080.726	0	1.370.287	0	0	0	8.451.013
2048	8.294.512	0	0	0	8.294.512	7.080.726	287.986	-119.384	7.249.328	0	1.045.185	0	0	0	8.294.512
2049	8.138.012	0	0	0	8.138.012	7.249.328	309.213	-129.233	7.429.308	0	708.704	0	0	0	8.138.012
2050	7.981.512	0	0	0	7.981.512	7.429.308	331.036	-139.279	7.621.065	0	360.447	0	0	0	7.981.512
2051	7.825.012	0	0	0	7.825.012	7.621.065	353.472	-149.525	7.825.012	0	0	0	0	0	7.825.012
2052	7.668.512	0	0	0	7.668.512	7.825.012	376.539	-533.039	7.668.512	0	0	0	0	0	7.668.512
2053	7.512.011	0	0	0	7.512.011	7.668.512	387.200	-543.700	7.512.011	0	0	0	0	0	7.512.011
2054	7.355.511	0	0	0	7.355.511	7.512.011	398.074	-554.574	7.355.511	0	0	0	0	0	7.355.511
2055	7.199.011	0	0	0	7.199.011	7.355.511	409.165	-565.666	7.199.011	0	0	0	0	0	7.199.011
2056	7.042.511	0	0	0	7.042.511	7.199.011	420.479	-576.979	7.042.511	0	0	0	0	0	7.042.511
2057	6.886.010	0	0	0	6.886.010	7.042.511	432.018	-588.519	6.886.010	0	0	0	0	0	6.886.010
2058	6.729.510	0	0	0	6.729.510	6.886.010	443.789	-600.289	6.729.510	0	0	0	0	0	6.729.510
2059	6.573.010	0	0	0	6.573.010	6.729.510	455.795	-612.295	6.573.010	0	0	0	0	0	6.573.010
2060	6.416.510	0	0	0	6.416.510	6.573.010	468.040	-624.541	6.416.510	0	0	0	0	0	6.416.510
2061	6.260.009	0	0	0	6.260.009	6.416.510	480.531	-637.031	6.260.009	0	0	0	0	0	6.260.009
2062	6.103.509	0	0	0	6.103.509	6.260.009	493.272	-649.772	6.103.509	0	0	0	0	0	6.103.509
2063	5.947.009	0	0	0	5.947.009	6.103.509	506.267	-662.768	5.947.009	0	0	0	0	0	5.947.009
2064	5.790.509	0	0	0	5.790.509	5.947.009	519.523	-676.023	5.790.509	0	0	0	0	0	5.790.509
2065	5.634.008	0	0	0	5.634.008	5.790.509	533.043	-689.543	5.634.008	0	0	0	0	0	5.634.008
2066	5.477.508	0	0	0	5.477.508	5.634.008	546.834	-703.334	5.477.508	0	0	0	0	0	5.477.508
2067	5.321.008	0	0	0	5.321.008	5.477.508	560.901	-717.401	5.321.008	0	0	0	0	0	5.321.008
2068	5.164.508	0	0	0	5.164.508	5.321.008	575.249	-731.749	5.164.508	0	0	0	0	0	5.164.508
2069	5.008.008	0	0	0	5.008.008	5.164.508	589.884	-746.384	5.008.008	0	0	0	0	0	5.008.008
2070	4.851.507	0	0	0	4.851.507	5.008.008	604.811	-761.312	4.851.507	0	0	0	0	0	4.851.507
2071	4.695.007	0	0	0	4.695.007	4.851.507	620.038	-776.538	4.695.007	0	0	0	0	0	4.695.007
2072	4.538.507	0	0	0	4.538.507	4.695.007	635.568	-792.069	4.538.507	0	0	0	0	0	4.538.507
2073	4.382.007	0	0	0	4.382.007	4.538.507	651.410	-807.910	4.382.007	0	0	0	0	0	4.382.007
2074	4.225.506	0	0	0	4.225.506	4.382.007	667.568	-824.068	4.225.506	0	0	0	0	0	4.225.506
2075	4.069.006	0	0	0	4.069.006	4.225.506	684.049	-840.549	4.069.006	0	0	0	0	0	4.069.006
2076	3.912.506	0	0	0	3.912.506	4.069.006	700.860	-857.360	3.912.506	0	0	0	0	0	3.912.506
2077	3.756.006	0	0	0	3.756.006	3.912.506	718.007	-874.508	3.756.006	0	0	0	0	0	3.756.006
2078	3.599.505	0	0	0	3.599.505	3.756.006	735.498	-891.998	3.599.505	0	0	0	0	0	3.599.505
2079	3.443.005	0	0	0	3.443.005	3.599.505	753.338	-909.838	3.443.005	0	0	0	0	0	3.443.005
2080	3.286.505	0	0	0	3.286.505	3.443.005	771.534	-928.035	3.286.505	0	0	0	0	0	3.286.505

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

PROJECTE DE PROMOCIÓ HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Projeccions de compte de pèrdues i guanys

(EUROS.)

ESCENARI 3: LLOGUER HPO 51 HABITATGES

Any	Vendes	Lloguer	Consums	**Marge Brut**	Personal	Serveis exteriors i tributs	Altres despeses	Amortitzacions netes	Subvencions capital aplicades	**Resultat d'explotació**	Financers	Subvenció	**Resultat abans d'impostos**	Impost sobre societats	**Resultat net**
2026		0	0	0	0	-12.336	0	0	0	-12.336	0	0	-12.336	0	-12.336
2027		230.312	0	230.312	0	-46.080	0	-156.500	0	27.732	-130.523	0	-102.790	0	-102.790
2028		469.836	0	469.836	0	-58.747	-92.522	-156.500	0	162.067	-203.958	0	-41.891	0	-41.891
2029	0	479.233	0	479.233	0	-46.831	-94.372	-156.500	0	181.530	-203.958	0	-22.429	0	-22.429
2030		488.818	0	488.818	0	-47.767	-96.260	-156.500	0	188.290	-198.040	0	-9.749	0	-9.749
2031		498.594	0	498.594	0	-48.723	-98.185	-156.500	0	195.186	-191.914	0	3.272	0	3.272
2032		508.566	0	508.566	0	-49.697	-100.149	-156.500	0	202.220	-185.574	0	16.646	0	16.646
2033		518.737	0	518.737	0	-50.691	-102.152	-156.500	0	209.394	-179.012	0	30.383	0	30.383
2034		529.112	0	529.112	0	-51.705	-104.195	-156.500	0	216.712	-172.220	0	44.492	0	44.492
2035		539.694	0	539.694	0	-52.739	-106.279	-156.500	0	224.177	-165.191	0	58.986	0	58.986
2036		550.488	0	550.488	0	-53.794	-108.404	-156.500	0	231.790	-157.915	0	73.875	0	73.875
2037		561.498	0	561.498	0	-54.870	-110.572	-156.500	0	239.556	-150.385	0	89.171	0	89.171
2038		572.728	0	572.728	0	-55.967	-112.784	-156.500	0	247.477	-142.591	0	104.886	0	104.886
2039		584.182	0	584.182	0	-57.086	-115.039	-156.500	0	255.557	-134.525	0	121.032	0	121.032
2040		595.866	0	595.866	0	-58.228	-117.340	-156.500	0	263.798	-126.176	0	137.622	0	137.622
2041		607.783	0	607.783	0	-59.393	-119.687	-156.500	0	272.204	-117.535	0	154.669	0	154.669
2042		619.939	0	619.939	0	-60.580	-122.081	-156.500	0	280.778	-108.591	0	172.186	0	172.186
2043		632.338	0	632.338	0	-61.792	-124.522	-156.500	0	289.523	-99.335	0	190.188	0	190.188
2044		644.985	0	644.985	0	-63.028	-127.013	-156.500	0	298.444	-89.754	0	208.689	0	208.689
2045		657.884	0	657.884	0	-64.288	-129.553	-156.500	0	307.543	-79.839	0	227.704	0	227.704
2046		671.042	0	671.042	0	-65.574	-132.144	-156.500	0	316.824	-69.576	0	247.248	0	247.248
2047		684.463	0	684.463	0	-66.886	-134.787	-156.500	0	326.290	-58.954	0	267.336	0	267.336
2048		698.152	0	698.152	0	-68.223	-137.483	-156.500	0	335.946	-47.960	0	287.986	0	287.986
2049		712.115	0	712.115	0	-69.588	-140.232	-156.500	0	345.795	-36.581	0	309.213	0	309.213
2050		726.357	0	726.357	0	-70.980	-143.037	-156.500	0	355.841	-24.805	0	331.036	0	331.036
2051		740.885	0	740.885	0	-72.399	-145.898	-156.500	0	366.087	-12.616	0	353.472	0	353.472
2052		755.702	0	755.702	0	-73.847	-148.816	-156.500	0	376.539	0	0	376.539	0	376.539
2053		770.816	0	770.816	0	-75.324	-151.792	-156.500	0	387.200	0	0	387.200	0	387.200
2054		786.233	0	786.233	0	-76.831	-154.828	-156.500	0	398.074	0	0	398.074	0	398.074
2055		801.957	0	801.957	0	-78.367	-157.924	-156.500	0	409.165	0	0	409.165	0	409.165
2056		817.996	0	817.996	0	-79.935	-161.083	-156.500	0	420.479	0	0	420.479	0	420.479
2057		834.356	0	834.356	0	-81.533	-164.304	-156.500	0	432.018	0	0	432.018	0	432.018
2058		851.043	0	851.043	0	-83.164	-167.590	-156.500	0	443.789	0	0	443.789	0	443.789
2059		868.064	0	868.064	0	-84.827	-170.942	-156.500	0	455.795	0	0	455.795	0	455.795
2060		885.426	0	885.426	0	-86.524	-174.361	-156.500	0	468.040	0	0	468.040	0	468.040
2061		903.134	0	903.134	0	-88.254	-177.848	-156.500	0	480.531	0	0	480.531	0	480.531
2062		921.197	0	921.197	0	-90.019	-181.405	-156.500	0	493.272	0	0	493.272	0	493.272
2063		939.621	0	939.621	0	-91.820	-185.033	-156.500	0	506.267	0	0	506.267	0	506.267
2064		958.413	0	958.413	0	-93.656	-188.734	-156.500	0	519.523	0	0	519.523	0	519.523
2065		977.581	0	977.581	0	-95.529	-192.509	-156.500	0	533.043	0	0	533.043	0	533.043
2066		997.133	0	997.133	0	-97.440	-196.359	-156.500	0	546.834	0	0	546.834	0	546.834
2067		1.017.076	0	1.017.076	0	-99.389	-200.286	-156.500	0	560.901	0	0	560.901	0	560.901
2068		1.037.417	0	1.037.417	0	-101.376	-204.292	-156.500	0	575.249	0	0	575.249	0	575.249
2069		1.058.166	0	1.058.166	0	-103.404	-208.378	-156.500	0	589.884	0	0	589.884	0	589.884
2070		1.079.329	0	1.079.329	0	-105.472	-212.545	-156.500	0	604.811	0	0	604.811	0	604.811
2071		1.100.916	0	1.100.916	0	-107.582	-216.796	-156.500	0	620.038	0	0	620.038	0	620.038
2072		1.122.934	0	1.122.934	0	-109.733	-221.132	-156.500	0	635.568	0	0	635.568	0	635.568
2073		1.145.392	0	1.145.392	0	-111.928	-225.555	-156.500	0	651.410	0	0	651.410	0	651.410
2074		1.168.300	0	1.168.300	0	-114.166	-230.066	-156.500	0	667.568	0	0	667.568	0	667.568
2075		1.191.666	0	1.191.666	0	-116.450	-234.667	-156.500	0	684.049	0	0	684.049	0	684.049
2076		1.215.500	0	1.215.500	0	-118.779	-239.360	-156.500	0	700.860	0	0	700.860	0	700.860
2077		1.239.810	0	1.239.810	0	-121.154	-244.148	-156.500	0	718.007	0	0	718.007	0	718.007
2078		1.264.606	0	1.264.606	0	-123.577	-249.031	-156.500	0	735.498	0	0	735.498	0	735.498
2079		1.289.898	0	1.289.898	0	-126.049	-254.011	-156.500	0	753.338	0	0	753.338	0	753.338
2080		1.315.696	0	1.315.696	0	-128.570	-259.091	-156.500	0	771.534	0	0	771.534	0	771.534
2081		1.342.010	0	1.342.010	0	-131.141	-264.273	-156.500	0	790.095	0	0	790.095	0	790.095

CVE: 20260-06221-10018-01410

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la documentació del Pla Parcial Urbanístic 01 Las Tomba (PPU01) del municipi de Taradell

1.2 Segons l'article 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), la documentació dels plans parcials urbanístics haurà d'incorporar un Informe de Sostenibilitat Econòmica, que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

S'entén com a sostenibilitat econòmica la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses del pressupost. En aquest sentit les actuacions urbanístiques, a part dels possibles ingressos de caràcter extraordinari (llicències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, etc.), i a la vegada també suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions associats a l'increment de població esperat.

Per tal d'assolir una major estabilitat davant les possibles situacions d'estancament del processos de desenvolupament i transformació urbana, l'estratègia de desenvolupament urbanística municipal ha de potenciar l'equilibri en els usos, mitjançant la ampliació o incorporació de nous sector econòmics, que permetin augmentar complementàriament els ingressos municipals per altres conceptes.

Addicionalment el planejament ha d'establir l'optimització del manteniment dels espais lliures i dels equipaments públics mitjançant la racionalitat en la seva ubicació i el seu disseny en criteris de sostenibilitat i estalvi en el manteniment.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PPU01

2.1 Els Plans Parcials Urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i que conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasta, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable. En aquest sentit:

a. Qualifiquen el sòl.
b. Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
c. Assenyalen les alineacions i les rasants.
d. Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
e. Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
f. Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sense perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
g. Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la normativa urbanística i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges.

2.2 En l'avaluació econòmica financera del PPU01 s'estableixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

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

Per altra banda es concreta el nou sòl disponible per a equipaments.

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

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques del sector, per un import total de 3.176.585,18 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 3.462.477,85 euros.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

- Aportació municipal per a l'execució de la Ronda Montserrat. De total d'1.473.407,22 euros, l'Ajuntament de Taradell te previst assumir un 63%, per a reforçar la viabilitat del sector. És a dir, un import de 928.246,55 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 1.011.788,74 euros, al que caldria afegir l'IVA del 21% no deduïble per l'Ajuntament, es a dir un total de 1.224.264,38 euros a càrrec dels pressupostos municipals.

El PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m2 de sostre residencial, distribuït en 172 habitatges, del quals 102 corresponen a habitatges protegits -HPO- (el 50% d'ells en règim de lloguer).

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Es defineix un únic Polígon d'actuació que coincideix amb la totalitat del sector.

En l'apartat d'avaluació econòmica financera es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmica financera de les actuacions. En aquest sentit, les previsions del PPU01 permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades, sempre subjecte a la efectiva demanda d'habitatge al municipi.

En aquest sentit, els nous habitatges de protecció oficial, en les seves dues modalitats, permetran respondre a la demanda per emancipació i creació de noves unitats familiars dels municipi, per altra banda, els habitatges lliures, inherents al desenvolupament del sector, donen resposta a la manca d'obra nova al municipi.

2.3 Pel que fa a les previsions de demanda, el desenvolupament del 172 habitatges del PPU01 representa un creixement del 6,85% en les llars del municipi (si es consideren que totes elles es convertissin en habitatge principal). En l'etapa pre-pandèmia (2016-2019) la població del municipi va créixer a un ritme del 1,5% anual, al que s'hauria d'afegir la seva capacitat per atraure nova població de nuclis de la comarca i de l'àrea metropolitana de Barcelona en el nou escenari post-pandèmia (noves ocupacions associades al teletreball i noves activitats al municipi). En aquest sentit, la manca d'oferta d'habitatge del municipi, ha reduir el ritme de creixement de la població del període 2021-2025. A efectes de l'avaluació econòmica financera s'ha realitzat una anàlisi de sensibilitat allargant el calendari d'absorció de la nova oferta d'habitatge.

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari de creixement de llars de l'1,8% anual al efectes de l'escenari pressupostari.

En aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

3. DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT

3.1 Tal i com s'ha esmentat en l'apartat I anterior l'Informe de Sostenibilitat Econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El treball s'ha realitzat en les següents fases:

a) Anàlisi dels recursos financers del municipi:

- Recursos propis: evolució del pressupost municipal en els últims 5 anys i avaluació de la situació actual.

- Recursos provinents del desenvolupament urbanístic

  - ✓ Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del PPU01

  - ✓ Recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal.

- Recursos provinents d'altres administracions: imports previstos i hipòtesis.

b) Simulació tendencial del recursos financers del municipi

- Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables

- Escenaris pressupostaris

  Els escenaris pressupostaris estimen els majors ingressos recurrents del municipi que suposen els nous desenvolupaments així com les majors despeses que suposa per a l'Ajuntament la implantació i prestació dels serveis necessaris i el manteniment de les noves infraestructures.

  - ✓ Impostos directes
  - ✓ Impostos indirectes
  - ✓ Taxes i altres ingressos
  - ✓ Transferències corrents i altres ingressos

  - ✓ Despeses de personal
  - ✓ Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents
  - ✓ Inversió recurrent
  - ✓ Altres supòsits

  - ✓ Conclusions

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

4. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

4.1 Recursos propis

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Taradell, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació continguda en els seus estats de liquidació i financers dels últims exercicis (milers d'euros):

+

	Previsió		Executats								
	2026	Variació	2025	Variació	2024	Variació	2023	Variació	2022	Variació	2021
Ingressos corrents											
Impostos directes	2.841	2%	2.784	5%	2.656	10%	2.421	2%	2.365	-6%	2.503
Impostos Indirectes	155	-10%	171	36%	126	-28%	174	55%	113	-26%	151
Taxes i preus públics	3.433	18%	2.907	9%	2.668	9%	2.457	-19%	3.036	10%	2.758
Transferencies corrents	3.004	-1%	3.037	-5%	3.187	19%	2.682	13%	2.381	21%	1.961
Altres ingressos	69	-2%	71	-8%	77	16%	67	49%	45	1%	44
Total ingressos corrents	9.503	6%	8.970	3%	8.715	12%	7.801	-2%	7.939	7%	7.418
Despeses corrents											
Personal	2.786	37%	2.028	8%	1.885	6%	1.779	14%	1.564	10%	1.425
Bens corrents i serveis corrents	5.447	18%	4.605	-2%	4.721	6%	4.459	14%	3.895	5%	3.722
Despeses financeres	134	16%	116	-34%	175	31%	133	374%	28	-13%	32
Transferencies corrents	710	-16%	844	7%	791	-2%	807	35%	598	2%	587
Total despeses corrents	9.077	20%	7.592	0%	7.572	5%	7.178	18%	6.084	6%	5.766
Superavit o deficit d'explotació	**426**	**-69%**	**1.378**	**21%**	**1.143**	**84%**	**623**	**-66%**	**1.855**	**12%**	**1.652**
Ingressos capital											
Transferències capital	1.092	-44%	1.952	1%	1.936	181%	688	-11%	777	25%	620
Alienació inversions reals	5	0%	0	0%	0	0%	0	-100%	444	0%	0
Passius financers	785	0%	752	0%	1.486	0%	909	0%	635	0%	1.133
Total ingressos de capital	1.882	-30%	2.704	-21%	3.422	114%	1.598	-14%	1.856	6%	1.752
Despeses capital											
Inversions reals	4.003	99%	2.011	-22%	2.571	7%	2.393	29%	1.855	152%	736
Transferencies de capital	155	0%	155	0%	155	12%	138	-9%	152	-40%	254
Actius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	-100%	53
Passius financers	633	2%	619	-56%	1.418	91%	742	15%	645	17%	549
Total despeses de capital	4.792	72%	2.785	-33%	4.144	27%	3.273	23%	2.652	67%	1.592
Superavit o deficit de capital	**-2.910**	**3515%**	**-80**	**-89%**	**-723**	**-57%**	**-1.675**	**111%**	**-796**	**-596%**	**161**
Superavit o deficit de l'exercici	**-2.484**	**-291%**	**1.297**	**209%**	**420**	**-140%**	**-1.053**	**-199%**	**1.059**	**-42%**	**1.813**
Altres dades											
Resultat pressupostari ajustat	**97**	-86%	**705**	53%	**462**	135%	**197**	-65%	**558**	129%	**244**
Romanent de tresoreria per a d.g.	**181**	-78%	**809**	87%	**433**	-329%	**-189**	-146%	**408**	263%	**112**
Endeutament bancari	**4.468**	4%	**4.316**	2%	**4.248**	2%	**4.180**	4%	**4.013**	0%	**4.023**
Ràtio deute	47%		48%		49%		54%		51%		54%

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de Taradell a 31 de desembre de 2025 presenta:

- Un superàvit d'explotació àmpliament positiu (1.330 milers d'euros anuals en el últims 5 anys, 2021-2025) i de 1.378 milers d'euros al 2025.
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2021-2025. Si bé molt reduït ateses les importants inversions que fa anualment l'Ajuntament.
- Un deute financer viu a 31 de desembre de 2025 de 4.316 milers d'euros. Per sota doncs de la ràtio legal del 110% o 75% del ingressos corrents (48%)

En relació a la situació a 31 de desembre de 2025 cal ressaltar un resultat pressupostari ajustat de 705 milers d'euros, i un romanent de tresoreria per a despeses generals de 809 milers d'euros, amb un excés de finançament afectat de 1.855 milers d'euros. D'acord amb el pressupost 2026 i les modificacions de crèdit aprovades es preveu aplicar gran part del romanent de tresoreria lliure.

En el període 2021-2025 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 2.084 milers d'euros anuals coberts aproximadament amb un 39% per subvencions de capital d'altres administracions i el 61% restant amb els recursos del propi Ajuntament i altres ingressos de capital. En aquest sentit, es preveuen inversions del PPU01 a càrrec de l'Ajuntament per un import de 928.246,55 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 1.011.788,74 euros, al que caldria afegir l'IVA del 21% no deduïble per l'Ajuntament, es a dir un total de 1.224.264,38 euros a càrrec dels pressupostos municipals. En criteri de prudència es preveu que un 30% es cobrirà amb subvencions de capital d'altres administracions (inferior al 39% històric) i la resta principalment amb endeutament a llarg termini (a retornar en 8 anys).

Cal assenyalar que la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2025 igualment estaria per sota dels màxims del 75% i del 110%. Això suposa una capacitat per a concertar nou endeutament a futur, o en tot cas mitjançant l'aplicació d'un nou Pla econòmic financer.

Recapitulant, la capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament, permetria el finançament de les obligacions del PPU01 , que addicionalment es podria complementar amb els propis recursos provinents del desenvolupament urbanístic, amb el recurs a l'endeutament via l'aprovació, si escau, d'un Pla econòmic financer. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar les eventuals càrregues derivades del PPU01, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures I equipaments públics.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

4.2 Recursos provinents del desenvolupament urbanístic

Els recursos provinents del desenvolupament urbanístic els podem classificar com segueix:

- Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del PPU01, que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament.

- Recursos procedents del 10% aprofitament municipal en sòl residencial i industrial (985 milers d'euros segons l'aproximació inicial resultant de l'avaluació econòmica de l'aprofitament segons la fitxa de l'actuació).

En aquest sentit, els eventuals aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge, hauran de destinar-se a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme.

4.3 Recursos provinents d'altres administracions

En principi s'assigna el 30% del imports a càrrec de l'Ajuntament de Taradell relatius al PPU01 (1.224 milers d'euros x 30% = 367 milers d'euros).

En tot cas abans d'emprendre qualsevol actuació caldrà formalitzar, si escau, els acords corresponents de finançament.

Per aquest motiu caldria, en el seu cas, endegar les tramitacions necessàries per obtenir les corresponents transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució de les inversions.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 Escenaris pressupostaris

A continuació es presenta un possible escenari pressupostari per al període 2025-2036 construït en base a les següents hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades del desenvolupament urbanístic del municipi, és a dir, l'estimació de l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que siguin acabades les edificacions que l'actuació comporta, així com les despeses de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per a atendre el creixement urbà previst així com el manteniment de les diferents infraestructures.

Impostos Directes:

Impost sobre Béns Immobles (IBI): Els ingressos per IBI del 2025 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,,7725% (superior al del 2024 del 0,75). Aquest tipus de gravamen és inferior al tipus màxim aplicable. No s'han projectats creixements diferents als inflacionaris per al anys següents.

Per altra banda el desenvolupament urbanístic lligat a la demanda de noves llars suposa en l'escenari de projecció, un creixement anual del nombre d'habitatges d'un 1,8% anual. Tot i així una part rellevant de l'IBI no va lligat a usos residencials sinó a usos productius. A efectes d'aquesta simulació s'ha estimant un creixement harmònic amb els de llars.

En conseqüència, si fos necessari, l'Ajuntament té una gran capacitat de generació d'ingressos per IBI en els propers exercicis.

Impost sobre els vehicles de tracció mecànica (IVTM): per els pròxims anys es preveu un increment indexat a la inflació esperada (2%) i al creixement esperat de noves llars (estimació d'un 1,8% anual)

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys (IIVT): respecte les xifres pressupostades per l'Ajuntament es preveu un increment equivalent a la inflació.

Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE): A efectes de projecció es preveu un creixement inflacionari.

CVE: 20260-06221-10018-01410

Impostos indirectes:

Per que fa a l'impost sobre construccions es preveu un increment inflacionari partint de les previsions de l'últim any, si bé cal considerar que les actuacions associades al desenvolupament urbanístic poden suposar ingressos addicionals, no projectats, per alguns dels anys de l'escenari (criteri prudent).

Taxes i altres ingressos:

En aquest cas la previsió per als pròxims anys va lligada a la inflació i al creixement estimat de noves llars al municipi.

Transferències i altres ingressos:

Partint de les xifres dels exercicis 2024 i 2025 es preveuen increments anuals equivalents a la inflació i a l'increment en el nombre de llars del municipi. Així com l'adaptació de la transferència provinent de l'Estat.

Despeses de personal:

Es preveu un creixement equivalent a la inflació (2%)

Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents:

En general es preveu un creixement equivalent a la inflació més l'increment previst en el nombre de llars.

Inversió recurrent:

S'ha considerat una capacitat d'inversió recurrent de l'Ajuntament de 381 milers d'euros (en un 30% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació.

Es contemplen les amortitzacions d'endeutament previstes.

També es considera la inversió en el PP01 de 1.224 milers d'euros (finançada en un 30% amb subvencions de capital, en 800 milers d'euros en endeutament i la resta amb recursos corrents)

Altres supòsits:

S'ha considerat una estimació d'incobrables del 3% dels ingressos tributaris.

La inflació s'ha estimat per a tot el període de projecció en un 2% anual de mitjana.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

Els escenaris pressupostari estimats inclouen en la seves projeccions els costos dels serveis obligatoris a prestar per l'Ajuntament derivats del desenvolupament urbanístic previst partint dels pressupostos actuals.

L'Ajuntament, que arriba al voltant dels 6.838 habitants presta els següents serveis d'acord amb el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya:

- Enllumenat públic
- Recollida i tractament de residus
- Neteja viària
- Abastament domiciliari d'aigua potable
- Clavegueram
- Accés a nuclis de població
- Pavimentació i conservació de vies públiques, parcs, jardins i zones
- verdes
- Cementiri
- Biblioteca pública

Addicionalment, malgrat no ser obligatoris l'Ajuntament també presta, entre d'altres, els següents serveis: instal·lacions esportives, serveis culturals, serveis socials i d'habitatge, serveis educatius (inclosa llar d'infants), tanatori i servei de deixalleria.

En annex es presenta aquest escenari pressupostari del que es deriven les següents conclusions.

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de Taradell a finals de l'exercici 2025, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos) mantenen la situació d'estabilitat i resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del PPU01, així com la seva conservació i manteniment.

- En els escenari pressupostari s'han inserit específicament inversions del PPU01 que han tingut un tractament detallat. En tot cas el pressupost anual d'inversions podria encabir, si escau, eventuals inversions, si fos el cas, en la mesura que no es cobrissin amb nou endeutament o majors ingressos propis. L'exercici de projecció també s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del creixement urbanístic en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar aquestes eventuals inversions derivades del PPU01, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i equipaments públics.

  Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

- Aquest escenari no ha considerat eventuals increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Taradell

5.1 Escenari associat al PPU01

Com a extracció dels escenaris pressupostaris de l'apartat precedent poden avaluar l'impacte del creixement associat al PPU01 (en milers d'euros):

	Estimat 2025	**Previsió Final**	**Variació**
Increment de lllars		172	
Llars	2.510	2.682	6,85%
Ingressos			
IBI Urbana	1.787	1.909	122
IVTM	480	513	33
IAE	268	286	18
Escombraries	536	573	37
Ocupació via pública	115	123	8
Facturació aigua	1.128	1.205	77
Altres ingressos	0	0	0
Total	4.314	4.610	296
Despeses			
Manteniments infraestructures	207	221	14
Energia, aigua i altres	1.561	1.668	107
Despeses diverses	400	427	27
Neteja viaria i recollida escombraries	500	534	34
Eliminacio de residus i deixalleria	300	321	21
Total	2.968	3.171	203
Marge total	**1.346**	**1.438**	**92**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

En aquest sentit es pot comprovar com l'aportació d'ingressos del sector es superior a les despeses associades a les infraestructures i prestació de serveis.

A efectes comparatius, si apliquem unes ràtios de manteniment estàndards sobre les superfícies de sistemes del PPU01, poden inferir un cost de manteniment associat de 57 milers d'euros segons detall:

Concepte de manteniment	**Superfície**	**Euros m2 sol**	**Total**
Urbanització interior i vial civic	8.324 m^2s	3,10	25.802,85
Zones verdes i jardins urbans	3.869 m^2s	6,00	23.214,00
Parc territorial i sistema hidràulic	11.688 m^2s	0,65	7.597,21
Total			**56.614,06**

Aquest cost no arriba ni a la meitat dels ingressos per IBI associats al creixement induït pel sector i que es recull en el quadre de la pàgina anterior (122 milers d'euros). Per tant, fins i tot si la seva contribució inferida per IBI fos mot inferior, el sector seria igualment sostenible.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

6. CONCLUSIONS

6.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la documentació del Pla Parcial Urbanístic 01 Las Tomba (PPU01) del municipi de Taradell

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica, ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Aquests continguts s'han desenvolupat en els apartats precedents

6.2 En l'avaluació econòmica financera aquestes s'estableixen les següents actuacions:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques del sector, per un import total de 3.176.585,18 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 3.462.477,85 euros.

- Aportació municipal per a l'execució de la Ronda Montserrat. De total d'1.473.407,22 euros, l'Ajuntament de Taradell te previst assumir un 63%, per a reforçar la viabilitat del sector. És a dir, un import de 928.246,55 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 1.011.788,74 euros, al que caldria afegir l'IVA del 21% no deduïble per l'Ajuntament, es a dir un total de 1.224.264,38 euros a càrrec dels pressupostos municipals.

El PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m2 de sostre residencial, distribuït en 172 habitatges, del quals 102 corresponen a habitatges protegits -HPO- (el 50% d'ells en règim de lloguer).

En l'apartat d'avaluació econòmica financera es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmica financera de les actuacions. En aquest sentit, les previsions del PPU01 permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades, sempre subjecte a la efectiva demanda d'habitatge al municipi. En aquest sentit, els nous habitatges de protecció oficial, en les seves dues modalitats, permetran respondre a la demanda per emancipació i creació de noves unitats familiars dels municipi, per altra banda, els habitatges lliures, inherents al desenvolupament del sector, donen resposta a la manca d'obra nova al municipi.

Pel que fa a les previsions de demanda, el desenvolupament del 172 habitatges del PPU01 representa un creixement del 6,85% en les llars del municipi (si es consideren que totes elles es convertissin en habitatge principal). En l'etapa pre-pandèmia (2016-2019) la població del municipi va créixer a un ritme del 1,5% anual, al que s'hauria d'afegir la seva capacitat per atraure nova població de nuclis de la comarca i de l'àrea metropolitana de Barcelona en el nou escenari post-pandèmia (noves ocupacions associades al teletreball i noves activitats al municipi). En aquest sentit, la manca d'oferta d'habitatge del municipi, ha reduir el ritme de creixement de la població del període 2021-2025. A efectes de l'avaluació econòmica financera s'ha realitzat una anàlisi de sensibilitat allargant el calendari d'absorció de la nova oferta d'habitatge.

CVE: 20260-06221-10018-01410

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari de creixement de llars de l'1,8% anual al efectes de l'escenari pressupostari.

En d'aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

6.3 Resum de necessitats financeres i recursos aplicables

Es preveuen inversions del PPU01 a càrrec de l'Ajuntament per un import de 928.246,55 euros, que amb el 9% de despeses de gestió ascendeixen a 1.011.788,74 euros, al que caldria afegir l'IVA del 21% no deduïble per l'Ajuntament, es a dir un total de 1.224.264,38 euros a càrrec dels pressupostos municipals. En criteri de prudència es preveu que un 30% es cobrirà amb subvencions de capital d'altres administracions (inferior al 39% històric) i la resta principalment amb endeutament a llarg termini (a retornar en 8 anys).

En aquest sentit, l'Ajuntament podria disposar dels següents recursos que haurien de combinar en funció de les seves prioritats pressupostàries:

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Els recursos provinents del desenvolupament urbanístic els podem classificar com segueix:

- Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del PPU01, que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament.

- Recursos procedents del 10% aprofitament municipal en sòl residencial i industrial (985 milers d'euros segons l'aproximació inicial resultant de l'avaluació econòmica de l'aprofitament segons la fitxa de l'actuació). En aquest sentit, els eventuals aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge, hauran de destinar-se a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme.

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2021-2025 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 2.084 milers d'euros anuals coberts aproximadament amb un 39% per subvencions de capital d'altres administracions i el 61% restant amb els recursos del propi Ajuntament i altres ingressos de capital.

Addicionalment cal assenyalar que la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2025 igualment estaria per sota dels màxims del 75% i del 110%. Això suposa una capacitat per a concertar nou endeutament a futur, o en tot cas mitjançant l'aplicació d'un nou Pla econòmic financer.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

c) Recursos provinents d'altres administracions

En principi s'assigna el 30% del imports a càrrec de l'Ajuntament de Taradell relatius al PPU01 (1.224 milers d'euros x 30% = 367 milers d'euros).

En tot cas abans d'emprendre qualsevol actuació caldrà formalitzar, si escau, els acords corresponents de finançament.

Per aquest motiu caldria, en el seu cas, endegar les tramitacions necessàries per obtenir les corresponents transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució de les inversions.

6.4 Escenari pressupostari

Com s'ha explicat anteriorment, l'Ajuntament de Taradell té capacitat per assumir les eventuals inversions del PPU01 previstes al seu càrrec.

En funció de l'escenari pressupostari projectat es deriven les següents conclusions:

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de Taradell a finals de l'exercici 2025, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos) mantenen la situació d'estabilitat i resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del PPU01, així com la seva conservació i manteniment.

- En els escenari pressupostari s'han inserit específicament inversions del PPU01 que han tingut un tractament detallat. En tot cas el pressupost anual d'inversions podria encabir, si escau, eventuals inversions, si fos el cas, en la mesura que no es cobrissin amb nou endeutament o majors ingressos propis. L'exercici de projecció també s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del creixement urbanístic en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar aquestes eventuals inversions derivades del PPU01, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i equipaments públics.

  Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410

- Aquest escenari no ha considerat eventuals increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Taradell

****

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).
CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

AJUNTAMENT DE TARADELL

ANNEX 1/4

PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)

	Realitzat 2025	Previsió 2026	Variació	2027	Variació	2028	Variació
Ingressos corrents							
Impostos directes	2.784	2.841	2,0%	2.946	3,7%	3.054	3,7%
Impostos Indirectes	171	155	-9,4%	157	1,5%	160	2,0%
Taxes i preus públics	2.907	3.433	18,1%	3.444	0,3%	3.565	3,5%
Transferencies corrents	3.037	3.004	-1,1%	2.809	-6,5%	2.903	3,3%
Altres ingressos	71	69	-2,8%	70	2,0%	72	2,0%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%	-176	0,0%	-182	3,7%
	8.970	9.502	5,9%	9.251	-2,6%	9.573	3,5%
Despeses corrents							
Personal	2.028	2.785	37,3%	2.841	2,0%	2.898	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	4.605	5.447	18,3%	5.071	-6,9%	5.243	3,4%
Transferencies corrents	844	710	-15,9%	573	-19,2%	591	3,1%
	7.477	8.942	19,6%	8.485	-5,1%	8.732	2,9%
Superavit o deficit corrent abans interessos	**1.493**	**560**		**817**		**840**	
Interessos crédits llarg termini	116	134		96		82	
Altres despeses financeres	0	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	**1.378**	**426**		**817**		**758**	
Operacions de capital							
Proces inversor	2.166	4.159		993		1.000	
Amortització passius financers	619	633		702		750	
	2.785	4.792		1.695		1.750	
Fonts de finançament de tercers							
Subvencions de capital	1.952	1.097		298		300	
Concertació de préstecs	752	785		755		755	
	2.704	1.882		1.053		1.055	
Resultat operacions de capital	**-81**	**-2.910**		**-642**		**-695**	
Resultat pressupostari previ	**1.297**	**-2.484**		**175**		**63**	
Endeutament financer							
Préstecs a llarg termini	4.316	4.468		4.521		4.526	
Operacions de tresoreria	0	0		761		730	
	4.316	**4.468**		**5.282**		**5.256**	
ROMANENT DE TRESORERIA							
Deutors a curt termini	1.446	1.450		1.699		1.747	
Tresoreria/OT	1.809	232		-761		-730	
Creditors a curt termini	-591	-1.500		-581		-597	
Desviacions de finançament	-1.855	0		0		0	
	809	**182**		**357**		**420**	
Ratio endeutament/ingressos corrents	48,1%	47,0%		57,1%		54,9%	
Ratio estalvi net	8,5%	-8,5%		1,2%		0,1%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	9,0%	1,9%		3,9%		4,4%	
Ratio capacitat de retorn dels prèstecs	2,9	8,0		5,5		5,4	

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

AJUNTAMENT DE TARADELL

ANNEX 2/4

PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros

	2029	Variació	2030	Variació	2031	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	3.167	3,7%	3.284	3,7%	3.405	3,7%
Impostos Indirectes	164	2,0%	167	2,0%	170	2,0%
Taxes i preus públics	3.691	3,5%	3.821	3,5%	3.956	3,5%
Transferencies corrents	3.001	3,4%	3.102	3,4%	3.206	3,4%
Altres ingressos	73	2,0%	75	2,0%	76	2,0%
Deteriorament incobrables	-189	3,7%	-196	3,7%	-203	3,7%
	9.906	3,5%	10.252	3,5%	10.610	3,5%
Despeses corrents						
Personal	2.955	2,0%	3.015	2,0%	3.075	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	5.422	3,4%	5.606	3,4%	5.798	3,4%
Transferencies corrents	610	3,1%	629	3,2%	649	3,2%
	8.987	2,9%	9.250	2,9%	9.522	2,9%
Superavit o deficit corrent abans interessos	**919**		**1.002**		**1.089**	
Interessos crédits llarg termini	71		65		65	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	**848**		**937**		**1.024**	
Operacions de capital						
Proces inversor	382		389		397	
Amortització passius financers	704		500		500	
	1.086		889		897	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	114		117		119	
Concertació de préstecs	355		355		400	
	469		472		519	
Resultat operacions de capital	**-616**		**-417**		**-378**	
Resultat pressupostari previ	**232**		**519**		**646**	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	4.177		4.032		3.932	
Operacions de tresoreria	534		49		0	
	4.711		**4.081**		**3.932**	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.760		1.811		1.864	
Tresoreria/OT	-534		-49		561	
Creditors a curt termini	-574		-591		-608	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	652		**1.172**		**1.817**	
Ratio endeutament/ingressos corrents	47,6%		39,8%		37,1%	
Ratio estalvi net	1,5%		4,3%		4,9%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	6,6%		11,4%		17,1%	
Ratio capacitat de retorn dels prèstecs	4,5		4,0		3,6	

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

AJUNTAMENT DE TARADELL

ANNEX 3/4

PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros

	2032	Variació	2033	Variació	2034	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	3.530	3,7%	3.661	3,7%	3.796	3,7%
Impostos Indirectes	174	2,0%	177	2,0%	181	2,0%
Taxes i preus públics	4.096	3,5%	4.242	3,5%	4.392	3,5%
Transferencies corrents	3.314	3,4%	3.426	3,4%	3.542	3,4%
Altres ingressos	78	2,0%	79	2,0%	81	2,0%
Deteriorament incobrables	-211	3,7%	-219	3,7%	-227	3,7%
	10.981	3,5%	11.366	3,5%	11.765	3,5%
Despeses corrents						
Personal	3.136	2,0%	3.199	2,0%	3.263	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	5.996	3,4%	6.201	3,4%	6.413	3,4%
Transferencies corrents	670	3,2%	691	3,2%	713	3,2%
	9.802	2,9%	10.091	2,9%	10.389	3,0%
Superavit o deficit corrent abans interessos	**1.180**		**1.275**		**1.376**	
Interessos crédits llarg termini	65		65		65	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	**1.115**		**1.210**		**1.311**	
Operacions de capital						
Proces inversor	405		413		421	
Amortització passius financers	500		500		500	
	905		913		921	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	121		124		126	
Concertació de préstecs	400		400		400	
	521		524		526	
Resultat operacions de capital	**-383**		**-389**		**-395**	
Resultat pressupostari previ	**731**		**821**		**916**	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	3.832		3.732		3.632	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	3.832		**3.732**		**3.632**	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.919		1.975		2.034	
Tresoreria/OT	1.255		2.038		2.915	
Creditors a curt termini	-626		-644		-663	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.549		**3.370**		**4.286**	
Ratio endeutament/ingressos corrents	34,9%		32,8%		30,9%	
Ratio estalvi net	5,6%		6,3%		6,9%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	23,2%		29,7%		36,4%	
Ratio capacitat de retorn dels prèstecs	3,2		2,9		2,6	

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

AJUNTAMENT DE TARADELL

ANNEX 4/4

PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros

	2035	Variació	2036	Variació
Ingressos corrents				
Impostos directes	3.936	3,7%	4.082	3,7%
Impostos Indirectes	184	2,0%	188	2,0%
Taxes i preus públics	4.548	3,6%	4.710	3,6%
Transferencies corrents	3.662	3,4%	3.786	3,4%
Altres ingressos	82	2,0%	84	2,0%
Deteriorament incobrables	-235	3,7%	-244	3,7%
	12.178	3,5%	12.606	3,5%
Despeses corrents				
Personal	3.328	2,0%	3.395	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	6.633	3,4%	6.861	3,4%
Transferencies corrents	736	3,2%	759	3,2%
	10.697	3,0%	11.015	3,0%
Superavit o deficit corrent abans interessos	**1.481**		**1.591**	
Interessos crédits llarg termini	65		65	
Altres despeses financeres	0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	**1.416**		**1.526**	
Operacions de capital				
Proces inversor	430		438	
Amortització passius financers	500		500	
	930		938	
Fonts de finançament de tercers				
Subvencions de capital	129		131	
Concertació de préstecs	400		400	
	529		531	
Resultat operacions de capital	**-401**		**-407**	
Resultat pressupostari previ	**1.015**		**1.119**	
Endeutament financer				
Préstecs a llarg termini	3.532		3.432	
Operacions de tresoreria	0		0	
	3.532		**3.432**	
ROMANENT DE TRESORERIA				
Deutors a curt termini	2.094		2.156	
Tresoreria/OT	3.889		4.966	
Creditors a curt termini	-682		-702	
Desviacions de finançament	0		0	
	5.301		**6.420**	
Ratio endeutament/ingressos corrents	29,0%		27,2%	
Ratio estalvi net	7,5%		8,1%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	43,5%		50,9%	
Ratio capacitat de retorn dels prèstecs	2,4		2,2	

CVE: 20260-06221-10018-01410

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

CVE: 20260-06221-10018-01410