



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

**Redacció: GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA**

**Octubre 2022**



## CRÈDITS

---

### EQUIP REDACTOR:

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

### ENS DESTINATARI:

**AJUNTAMENT DE TARADELL**  
Serveis Tècnics Municipals

---

Firmado por CLAPES DONADEU, ANTONIO (FIRMA) el  
día 04/10/2022 con un certificado emitido por AC  
DNIE 006



**Gabinet Tècnic  
d'Auditoria i Consultoria, s.a.**

Travessera de Gràcia 56, 1er. 1a.  
Tel. 933199622 – Fax 933101739  
08006 Barcelona

Julián Hernández, 8, 1er. A  
Tel. 913882180 – Fax 917599612  
28043 Madrid

Barcelona, 3, 2n. 1a.  
Tel. 972201959 – Fax 972220920  
17001 Girona

Registre Mercantil de Barcelona. Tom 10.296, Llibre 9.349, Foli 42, Full B-27.831 – N.I.F. A-58.604.745

---



## ÍNDEX

<b>I.</b>	<b>ANTECEDENTS</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA</b>	
1.	OBJECTIUS DE L'AVAUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	3
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PPU01	3
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	4
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	6
5.	PLA D'ETAPES	6
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	7
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01	8
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PPU01	13
	ANNEXOS: FITXES I ESTIMACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ	
<b>III.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b>	
1.	INTRODUCCIÓ	20
2.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PPU01	21
3.	DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT	23
4.	ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	23
5.	SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	27
6.	CONCLUSIONS	32
	ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES	

## 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, en la seva aprovació provisional, és a dir, l'informe de sostenibilitat econòmica i la seva avaluació econòmica financera.

En data 5 de juliol de 2010 es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el POUM de Taradell vigent.

En aquest sentit 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 d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors (TRLU).
- 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.
- 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 i aprovada inicialment, així com els criteris que s'han establert conjuntament amb l'Ajuntament de Taradell.

## **II. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA**

### **1. OBJECTIUS DE L'AVAUACIÓ 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.

### 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	Euros m²s	TOTAL
a) Urbanització interior (vialitat) i vial cívic	8.401 m²s	195,49	1.642.338,46
b) Urbanització zones verdes i jardins urbans	3.869 m²s	150,00	580.348,53
c) Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m²s	20,09	125.000,00
d) Escomeses i altres (de xarxes de serveis)			300.000,00
e) Taxa d'accés a les infraestructures sanejament			90.584,00
f) Despeses Enderroc Can Sardà (ja executat)			36.100,78
g) Despeses adequació mitgeres Can Sardà			53.225,00
h) Indemnitzacions			103.467,25
<b>TOTAL</b>			<b>2.931.064,02</b>
<b>TOTAL (amb despeses de gestió al 9%)</b>			<b>3.194.859,78</b>

- Els apartats de 1 a 3 corresponen a l'estimació de les despeses d'urbanització avançades pels enginyers encarregats del projecte (que s'adjunten en els annexos) i que són coherents amb les especificacions del sector.
- Les despeses associades a les escomeses i altres (de xarxes de serveis) inclouen la partida estimada destinada a cobrir possibles despeses derivades dels requisits de les empreses subministradores, tal com escomeses, ampliació d'instal.lacions, etc.
- 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 104 habitatges lliures.

$$\text{Quota} = 335 \times \text{HE} = (335 \times 104 \text{ habitatges} \times 2,6 \text{ habitants equivalents/habitatge})$$

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 i també s'ha contemplat els costos associats a l'adequació de les mitgeres.



- 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 66.725,25 euros segons informació rebuda de l'Ajuntament de Taradell
  - ii. El projecte de reparcel·lació acabarà de valorar amb exactitud, i d'acord amb les dades registrals, la resta de possibles béns que s'hagin d'indemnitzar, com poden ser construccions (coberts), arbres fruiters, etc. Es considera una partida de 36.742 euros per aquests concepte.
  - iii. 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.

Cal assenyalar que tant les unitats com els costos unitaris associats a les diferents partides han estat proporcionats tant pels redactors del PPU01 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.

#### **4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC**

En l'informe de sostenibilitat econòmica (apartat II d'aquests Estudis econòmics 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 eventuais recursos provinents d'altres administracions.

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

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2022-2032 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.

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.

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	Euros m <sup>2</sup> s	TOTAL
1. Urbanització interior (vialitat) i vial cívica	8.401 m <sup>2</sup> s	195,49	1.642.338,46
2. Urbanització zones verdes i jardins urbans	3.869 m <sup>2</sup> s	150,00	580.348,53
3. Urbanització parc territorial entorn torrent	6.222 m <sup>2</sup> s	20,09	125.000,00
4. Escomeses i altres (de xarxes de serveis)			300.000,00
5. Taxa d'accès a les infraestructures sanejament			90.584,00
6. Despeses Enderroc Can Sardà (ja executat)			36.100,78
7. Despeses adequació mitgeres Can Sardà			53.225,00
8. Indemnitzacions			103.467,25
<b>TOTAL</b>			<b>2.931.064,02</b>
<b>TOTAL (amb despeses de gestió al 9%)</b>			<b>3.194.859,78</b>

Les inversions previstes tenen el següent finançament:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques del sector, per un import total de 3.194.859,78 euros.
- 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 PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m<sup>2</sup> de sostre residencial, distribuït en 155 habitatges, dels quals 51 corresponen a habitatges protegits (HPO).

## **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 real·lotjament.
- 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.

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

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

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

on

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

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

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, 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<sub>s0</sub>= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V<sub>s</sub>= Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (basat en el VRS de cada ús)

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

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

PR= Prima de risc, en tant per u.

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

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

Cal assenyalar que en els 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 febrer 2021 i desembre 2021) 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 m<sup>2</sup> de mercat al voltant dels 1.900 euros/m<sup>2</sup>st

Per altra banda, com a contrast, també s'ha analitzat les estadístiques de compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants de Catalunya (gencat.cat) del període octubre 2020 a setembre 2021. Per el municipi de Taradell es mostren un total de 36 compravendes (50% d'obra nova i 50% d'habitatge usat) amb una mitjana de 123 m<sup>2</sup> construïts per habitatge i un preu per m<sup>2</sup> construït de 1.935,70 euros/m<sup>2</sup>st.

En suma, els valors de venda per m<sup>2</sup> construït que s'han estimat són els següents:

Preu de venda d'habitatges lliures: 1.935,70 euros/m<sup>2</sup>st  
 Preu de venda d'habitatges de protecció (règim general): 1.414,18 euros/m<sup>2</sup>st

Per als habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda corresponent a la zona C (1.767,72 euros/m<sup>2</sup>st útil), segons el Decret Llei 50/2020, aplicant un percentatge del 80% per passar de m<sup>2</sup> útil a construït.

### Càlcul del valor de la construcció ( $V_c$ )

El valors de construcció per a cada tipologia d'ús s'han estimat en funció del mòdul bàsic del Col·legi d'Arquitectes de 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 2021 publicat per la Generalitat de Catalunya (ATC). Es preveu una baixa del 5% per adjudicació.

Costos de construcció HRLl entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2021: 511). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions) i aplicant un 19% de benefici del constructor i un 27% d'altres despeses i factor multiplicador (amb baixa 5%)	1.115,17 euros/m <sup>2</sup> st
Costos de construcció HPO entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2021: 511). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions) i aplicant un 19% de benefici del constructor i un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	924,30 euros/m <sup>2</sup> st

### 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.

### La Taxa Lliure de Risc (TLR)

La Taxa Lliure de Risc correspon al rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. Segons el Banc d'Espanya es situava al (-)0,343% a desembre de 2021. Prudentment s'adopta una taxa positiva del 0,5%.

### 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 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.

El resultats corresponents es detalla a la fitxa 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 del sector.

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

Finalment, s'efectua una aproximació a la TIR (taxa interna de retorn o rendiment) resultant de les promocions resultants utilitzant el mètode dinàmic, per a diferents horitzons (6 i 8 anys) i estimant una inflació de l'1%. Aquesta TIR es compara amb la de referència (TLR+PR).



RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA. ANALISI DE SENSIBILITAT														
Actuacions (euros)		Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals	Vendes	Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sol (euros/m2 sostre)	Aproximació valor residual del sol (euros/m2 sostre)	TIR resultant metode dinàmic	TIR de referència	Horitzo considerat (anys)
								euros	% respecte costos					
<b>Escenari base</b>														
PPU 1	La Tomba	2.926.242	263.362	17.594.917	3.570.789	24.355.311	29.756.578	5.401.268	22,18%	48,7	48,7	11,4%	8,5%	6
PPU 1	La Tomba	2.926.242	263.362	17.594.917	3.570.789	24.355.311	29.756.578	5.401.268	22,18%	48,7	48,7	9,2%	8,5%	8



## **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. Per altra banda s'ha efectuat l'anàlisi de sensibilitat de les promocions associades, allargant el calendari de realització de les unitats immobiliàries dos anys addicionals, i obtenint també una rendibilitat per sobre de la TIR de referència del 8,5%.

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

**ANNEX DE L'AVAUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES I ESTIMACIO  
DESPESES D'URBANITZACIÓ**

**PPU 1 La Tomba**

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	35.220 m <sup>2</sup> s						
Sostre total	18.314 m <sup>2</sup> st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	16.483 m <sup>2</sup> st					
	sostre privatitzable comercial						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	12.362 m <sup>2</sup> st	1.115,16	13.785.708,10		1.935,70	23.929.209,54
	HPP	4.121 m <sup>2</sup> st	924,41	3.809.208,82		1.414,18	5.827.368,88
	HPC						
Comercial							
Sistemes	X+Xc	8.401 m <sup>2</sup> s		195,49	1.642.338,46		
	V1	3.869 m <sup>2</sup> s		150,00	580.348,53		
	V2	5.982 m <sup>2</sup> s		20,09	120.178,40		
	Escomeses				300.000,00		
	Taxa inf. San.				90.584,00		
	Enderrocs C.S.				36.100,78		
	Ad. Mitjeres C.S.				53.225,00		
Indemnitzacions				103.467,25			
<b>TOTALS</b>			<b>17.594.916,91</b>		<b>2.926.242,42</b>		<b>29.756.578,42</b>

Valor residual del sòl	
€/m2s	892.795,75
	25,35

	4.353.516,35
	-3.460.720,60

	892.795,75
	25,35

Aprofitament municipal	10%	483.724,04
------------------------	-----	------------

<b>Costos</b>	Costos de construcció	17.594.916,91
	Costos d'urbanització	2.926.242,42
	Despeses derivades urbanització (9%)	263.361,82
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.570.789,41
	<b>TOTAL</b>	<b>24.355.310,56</b>

<b>Vendes</b>	Preu de venda	<b>29.756.578,42</b>
---------------	---------------	----------------------

<b>Benefici</b>	Vendes - Costos	<b>5.401.267,86</b>
	% respecte de l'inversió	<b>22,18%</b>

**Notes:**

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris  
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani  
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

## ESTIMACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC LA TOMBA - TARADELL

### ESTIMACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ INTERIOR (VIALITAT) I VIAL CÍVIC

v0

21/01/2022

SUPERFÍCIES	m2	€/m2	€
URBANITZACIÓ INTERIOR (VIALITAT) I VIAL CÍVIC	8.401,00 m2	195,49	1.642.338,46
URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS	3.869,00 m2	150,00	580.348,53
URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT	6.222,00 m2	20,09	125.000,00

Cost/m2      m2

Superfície      % de pressupost

URBANITZACIÓ INTERIOR (VIALITAT) I VIAL CÍVIC	IMPORT TOTAL	m2	%
<b>CAPÍTOL 00 ASSAIGS PREVIS</b>	<b>9.000,00 €</b>		1,55%
Realització de geotècnic i cales	9.000,00 €		
<b>CAPÍTOL 01 SENYALITZACIÓ DE LES OBRES</b>	<b>5.455,78 €</b>		0,33%
Seguretat vial i senyalització	5.455,78 €		
<b>CAPÍTOL 02 TREBALLS PREVIS I DEMOLICIONS</b>	<b>57.155,08 €</b>		3,48%
Enderrocs	57.155,08 €		
<b>CAPÍTOL 03 MOVIMENT DE TERRES</b>	<b>290.781,72 €</b>		17,71%
Moviment terres	290.781,72 €		
<b>CAPÍTOL 04 DRENATGE</b>	<b>494.419,94 €</b>		30,10%
Drenatge longitudinal	108.662,58 €		
Drenatge transversal	385.757,36 €		
<b>CAPÍTOL 05 AFERMATS</b>	<b>419.952,02 €</b>		25,57%
Afermats granulars	119.731,26 €		
Afermats bituminosos	162.062,20 €		
Altres paviments	138.158,56 €		
<b>CAPÍTOL 06 SENYALITZACIÓ</b>	<b>100.374,42 €</b>		6,11%
Senyalització horitzontal	9.368,74 €		
Senyalització vertical	10.277,50 €		
Barreres	80.728,18 €		
<b>CAPÍTOL 07 REVEGETACIÓ I CONTENCIÓ</b>	<b>110.000,00 €</b>		6,70%
Contenció, revegetació, arbrat, reg	110.000,00 €		
<b>CAPÍTOL 08 ENLLUMENAT</b>	<b>61.643,22 €</b>		3,75%
Enllumenat	61.643,22 €		
<b>CAPÍTOL 09 GESTIÓ DE RESIDUS</b>	<b>31.502,68 €</b>		1,92%
Gestió residus	31.502,68 €		
<b>CAPÍTOL 10 SEGURETAT I SALUT</b>	<b>32.000,00 €</b>		1,95%
Seguretat i salut	32.000,00 €		
<b>CAPÍTOL 11 SERVEIS AFECTATS I NOUS SUBMINISTRES</b>	<b>30.053,60 €</b>		1,83%
Serveis afectats	15.053,60 €		
Nous subministres	15.000,00 €		

IMPORT TOTAL	m2	€/m2
<b>1.642.338,46 €</b>	<b>8.401,00 m2</b>	<b>195,49 €</b>

**SUMATORI**

**URBANITZACIÓ INTERIOR (VIALITAT) I VIAL CÍVIC**

Cost total

Superfície

Cost/m2

**ESTIMACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS**

v0

21/01/2022

<b>SUPERFÍCIES</b>	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>
URBANITZACIÓ INTERIOR I VIAL CÍVIC	8.401,00 m2	195,49	1.642.338,46
<b>URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS</b>	<b>3.869,00 m2</b>	<b>150,00</b>	<b>580.348,53</b>
URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT	6.222,00 m2	20,09	125.000,00

Cost/m2      m2

Superfície      % de pressupost

<b>URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS</b>	<b>IMPORT TOTAL</b>	<b>m2</b>	<b>%</b>
---	---------------------	-----------	----------

<b>CAPÍTOL 01 SENYALITZACIÓ DE LES OBRES</b>	<b>8.995,43 €</b>	<b>1,55%</b>
Seguretat vial i senyalització	8.995,43	
<b>CAPÍTOL 02 ESTRUCTURES</b>	<b>59.195,70 €</b>	<b>10,20%</b>
Moviment terres, murs, estructures	59.195,70	
<b>CAPÍTOL 03 PAVIMENT</b>	<b>283.662,00 €</b>	<b>48,88%</b>
Paviment camins	283.662,00	
<b>CAPÍTOL 04 ZONES VERDES</b>	<b>84.208,79 €</b>	<b>14,51%</b>
Jardineria, revegetació, arbrat i reg	84.208,79	
<b>CAPÍTOL 05 INSTAL·LACIONS</b>	<b>71.383,05 €</b>	<b>12,30%</b>
Enllumenat, clava-gement i Il·luminació	71.383,05	
<b>CAPÍTOL 06 MOBILIARI URBÀ</b>	<b>32.209,43 €</b>	<b>5,55%</b>
Mobiliari Urbà	32.209,43	
<b>CAPÍTOL 09 SENYALITZACIÓ</b>	<b>8.705,25 €</b>	<b>1,50%</b>
Senyalització i barreres	8.705,25	
<b>CAPÍTOL 10 GESTIÓ DE RESIDUS</b>	<b>17.480,14 €</b>	<b>3,01%</b>
Gestió residus	17.480,14	
<b>CAPÍTOL 11 SEGURETAT I SALUT</b>	<b>14.508,75 €</b>	<b>2,50%</b>
Seguretat i salut	14.508,75	

	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>
<b>SUMATORI</b>	<b>580.348,53 €</b>	<b>3.869,00 m2</b>
<b>URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS</b>	Cost total	Superfície      Cost/m2

**ESTIMACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT**

v0

21/01/2022

SUPERFÍCIES	m2	€/m2	€
URBANITZACIÓ INTERIOR I VIAL CÍVIC	8.401,00 m2	195,49	1.642.338,46
URBANITZACIÓ ZONES VERDES JARDINS URBANS	3.869,00 m2	150,00	580.348,53
URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT	6.222,00 m2	20,09	125.000,00

Cost/m2      m2

Superfície      % de pressupost

URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT	IMPORT TOTAL	m2	%
--	--------------	----	---

<b>CAPÍTOL 01 SENYALITZACIÓ DE LES OBRES</b>	<b>3.500,00 €</b>		2,80%
Seguretat vial i senyalització	8.995,43		
<b>CAPÍTOL 02 ESTRUCTURES</b>	<b>35.000,00 €</b>		28,00%
Moviment terres, murs, estructures	35.000,00		
<b>CAPÍTOL 03 MOVIMENT DE TERRES</b>	<b>25.000,00 €</b>		20,00%
Moviment de terres	25.000,00		
<b>CAPÍTOL 04 ZONES VERDES</b>	<b>18.000,00 €</b>		14,40%
Jardineria, revegetació, arbrat i reg	84.208,79		
<b>CAPÍTOL 05 INSTAL·LACIONS</b>	<b>20.000,00 €</b>		16,00%
Enllumenat, clavagueram i Il·luminació	20.000,00		
<b>CAPÍTOL 06 MOBILIARI URBÀ</b>	<b>15.000,00 €</b>		12,00%
Mobiliari Urbà	15.000,00		
<b>CAPÍTOL 09 SENYALITZACIÓ</b>	<b>0,00 €</b>		0,00%
Senyalització i barreres	0,00		
<b>CAPÍTOL 10 GESTIÓ DE RESIDUS</b>	<b>4.500,00 €</b>		3,60%
Gestió residus	4.500,00		
<b>CAPÍTOL 11 SEGURETAT I SALUT</b>	<b>4.000,00 €</b>		3,20%
Seguretat i salut	4.000,00		

		m2	€/m2
<b>SUMATORI</b>	<b>125.000,00 €</b>	6.222,00 m2	<b>20,09 €</b>
<b>URBANITZACIÓ PARC TERRITORIAL ENTORN TORRENT</b>	Cost total	Superfície	Cost/m2



### **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.



## 2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PPU01

2.1 Els Plans Parcial 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, sense 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 3.194.859,78 euros.
- 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 PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m<sup>2</sup> de sostre residencial, distribuït en 155 habitatges, dels quals 51 corresponen a habitatges protegits (HPO).

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.

2.3 Pel que fa a les previsions de demanda, el desenvolupament del 155 habitatges del PPU01 representa un creixement del 6,33% 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, en la mateixa 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.

A efectes 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.

### 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 e
- ✓ n béns i serveis corrents i transferències corrents
- ✓ Inversió recurrent
- ✓ Altres supòsits
  
- ✓ Conclusions

#### 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 (euros):

	Liquidat		Executats								
	2021	Variació	2020	Variació	2019	Variació	2018	Variació	2017	Variació	2016
<b>Ingressos corrents</b>											
Impostos directes	2.503	1%	2.483	7%	2.328	6%	2.201	-9%	2.427	3%	2.345
Impostos Indirectes	151	14%	133	19%	112	0%	111	-21%	140	276%	37
Taxes i preus públics	2.758	39%	1.979	-28%	2.738	26%	2.172	0%	2.164	-3%	2.229
Transferències corrents	1.961	12%	1.754	4%	1.678	-7%	1.814	4%	1.739	2%	1.700
Altres ingressos	44	6%	42	6%	40	7%	37	1%	37	-10%	41
<b>Total ingressos corrents</b>	<b>7.418</b>	<b>16%</b>	<b>6.390</b>	<b>-7%</b>	<b>6.896</b>	<b>9%</b>	<b>6.336</b>	<b>-3%</b>	<b>6.507</b>	<b>2%</b>	<b>6.352</b>
<b>Despeses corrents</b>											
Personal	1.425	1%	1.407	11%	1.269	-1%	1.286	3%	1.246	4%	1.194
Bens corrents i serveis corrents	3.722	7%	3.483	-15%	4.086	7%	3.814	7%	3.565	1%	3.541
Despeses financeres	32	-21%	41	-16%	49	-5%	51	-13%	59	24%	48
Transferències corrents	587	-2%	597	7%	561	0%	559	6%	529	-5%	557
<b>Total despeses corrents</b>	<b>5.766</b>	<b>4%</b>	<b>5.528</b>	<b>-7%</b>	<b>5.965</b>	<b>4%</b>	<b>5.711</b>	<b>6%</b>	<b>5.399</b>	<b>1%</b>	<b>5.339</b>
<b>Superavit o deficit d'exploració</b>	<b>1.652</b>	<b>92%</b>	<b>862</b>	<b>-7%</b>	<b>932</b>	<b>49%</b>	<b>625</b>	<b>-44%</b>	<b>1.107</b>	<b>9%</b>	<b>1.013</b>
<b>Ingressos capital</b>											
Transferències capital i alienacions	620	1665%	35	-96%	894	83%	487	860%	51		0
Actius financers	0		0		0		0		0		0
Passius financers	1.133	0%	352	0%	682	0%	1.135	0%	81	0%	94
<b>Total ingressos de capital</b>	<b>1.752</b>	<b>353%</b>	<b>387</b>	<b>-75%</b>	<b>1.575</b>	<b>-3%</b>	<b>1.622</b>	<b>1134%</b>	<b>131</b>	<b>39%</b>	<b>94</b>
<b>Despeses capital</b>											
Inversions reals	736	27%	578	-58%	1.365	59%	859	58%	545	126%	241
Transferències de capital	254	-66%	736	28%	575	412%	112	12%	100		0
Actius financers	53		0		0		0		0		0
Passius financers	549	-5%	579	9%	529	-7%	569	7%	534	17%	455
<b>Total despeses de capital</b>	<b>1.592</b>	<b>-16%</b>	<b>1.892</b>	<b>-23%</b>	<b>2.468</b>	<b>60%</b>	<b>1.540</b>	<b>31%</b>	<b>1.178</b>	<b>69%</b>	<b>696</b>
<b>Superavit o deficit de capital</b>	<b>161</b>	<b>-111%</b>	<b>-1.505</b>	<b>69%</b>	<b>-893</b>	<b>-1193%</b>	<b>82</b>	<b>-108%</b>	<b>-1.047</b>	<b>74%</b>	<b>-601</b>
<b>Superavit o deficit de l'exercici</b>	<b>1.813</b>	<b>-382%</b>	<b>-643</b>	<b>-1779%</b>	<b>38</b>	<b>-95%</b>	<b>707</b>	<b>1063%</b>	<b>61</b>	<b>-85%</b>	<b>411</b>
<b>Altres dades</b>											
Resultat pressupostari ajustat	244	14%	214	142%	88	190%	30	-93%	467	24%	376
Romanent de tresoreria per a d.g.	112	92%	58	-95%	1.172	210%	378	-30%	539	4%	517
Endeutament bancari	3.874	18%	3.291	5%	3.138	22%	2.572	-15%	3.025	-11%	3.386
Ràtio deute	52%		52%		46%		41%		46%		53%

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de Taradell a 31 de desembre de 2021 presenta:

- Un superàvit d'exploració àmpliament positiu (908 milers d'euros anuals en els últims 5 anys, 2016-2020) i de 1.652 milers d'euros al 2021 (incloent contribucions especials per 597 milers d'euros).
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2016-2021. Si bé molt reduït ateses les importants inversions que fa anualment l'Ajuntament.
- Un deute financer viu a 31 de desembre de 2021 de 3.872 milers d'euros (4.447 milers d'euros considerant els proveïdors d'immobilitat a llarg termini i altres deutes). Per sota doncs de la ràtio legal del 110% o 75% dels ingressos corrents (entre el 52,2% i el 65,31% )

En relació a la situació a 31 de desembre de 2021 cal ressaltar que l'Ajuntament va aprovar en sessió del Ple de l'Ajuntament de 20 de maig de 2021 un pla de sanejament 2021-2024 per encabir compromisos de despesa per un total de 53 milers d'euros, així com la concertació de nou endeutament amb el que finançar inversions previstes al 2021 (segon pavelló), també finançat en part per la Diputació de Barcelona. En total, pel 2021 es preveien inversions per 3.019 milers d'euros, de les quals només s'ha executat 990 milers d'euros. En aquest sentit, al tancament de l'exercici 2021 hi havia un excés de finançament afectat de 1.960 milers d'euros per a cobrir aquestes inversions pendents d'executar.

En el període 2016-2020 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 1.022 milers d'euros anuals coberts aproximadament amb un 29% per subvencions de capital d'altres administracions i el 71% restant amb els recursos del propi Ajuntament i altres ingressos de capital. En aquest sentit, no es preveuen inversions del PPU01 a càrrec de l'Ajuntament considerant el compliment del conveni descrit a l'apartat 2.2.

Adicionalment cal assenyalar que la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2021 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 d'eventuals obligacions del PPU01 si fos el cas, que adicionalment es podria complementar amb els propis recursos provinents del desenvolupament urbanístic i fins i tot, si fos necessari, amb el recurs a l'endeutament via l'aprovació d'un Pla econòmic financer. En tot cas, l'Ajuntament hauria 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.

## 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 (484 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 eventuais 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 no s'assigna cap import a altres administracions. Atès que no es preveu cap import a càrrec de l'Ajuntament de Taradell relatiu al PPU01.

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.

## 5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

### 5.1 Escenaris pressupostaris

A continuació es presenta un possible escenari pressupostari per al període 2022-2032 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. A efectes de les bases per a projectar dels anys 2022 en endavant, s'ha aïllat l'efecte de la Covid-19 en els pressupostos 2020 i 2021

#### **Impostos Directes:**

Impost sobre Béns Immobles (IBI): Els ingressos per IBI del 2022 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,649% (el mateix que per l'exercici 2021). 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 (1%) 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.

### **Impostos indirectes:**

Per que fa a l'impost sobre construccions es preveu un increment inflacionari partint de les previsions prèvies a la Covid-19, 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, una vegada aïllat l'impacte de la Covid-19.

### **Transferències i altres ingressos:**

Partint de les xifres dels exercicis 2020 i 2021 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 (1%)

### **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 de l'Ajuntament de 500 milers d'euros en els pròxims tres anys i de 900 milers d'euros a partir del 2025 (en un 29% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació. No s'han considerat altres inversions.

Es contemplen les amortitzacions d'endeutament previstes al Pla de Sanejament.

### **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 1% anual de mitjana.

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 6.700 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

Adicionalment, 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 2020 i 2021, la evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos) mantenen la situació d'estabilitat actual amb el pla de sanejament aprovat i resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament d'eventuals inversions del PPU01, si fos el cas, així com la seva conservació i manteniment.
- En els escenari pressupostari no s'han inserit específicament inversions del PPU01 que ja han tingut un tractament detallat, i considerant que no es preveuen inversions a càrrec de l'Ajuntament. En tot cas el pressupost anual d'inversions que s'ha fixat 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 només 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.

Adicionalment, 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.

- 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):

	<b>Estimat 2021</b>	<b>Previsió Final</b>	<b>Variació</b>
Increment de llars		155	
Llars	2.447	2.602	6,33%
<b><u>Ingressos</u></b>			
IBI Urbana	1.548	1.646	98
IVTM	482	513	31
IAE	207	220	13
Escombraries	451	480	29
Ocupació via pública	97	103	6
Facturació aigua	957	1.018	61
Altres ingressos	83	88	5
<b>Total</b>	<b>3.825</b>	<b>4.067</b>	<b>242</b>
<b><u>Despeses</u></b>			
Manteniments infraestructures	154	164	10
Energia, aigua i altres	1.252	1.331	79
Despeses diverses	372	396	24
Neteja viària i recollida escombraries	402	427	25
Eliminació de residus i deixalleria	249	265	16
<b>Total</b>	<b>2.429</b>	<b>2.582</b>	<b>154</b>
<b>Marge total</b>	<b>1.397</b>	<b>1.485</b>	<b>88</b>

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 40 milers d'euros segons detall:

<b>Concepte de manteniment</b>	<b>Superfície</b>	<b>Euros m2 sol</b>	<b>Total</b>
Urbanització interior i vial civic	8.401 m <sup>2</sup> s	2,35	19.742,35
Zones verdes i jardins urbans	3.869 m <sup>2</sup> s	4,50	17.410,50
Parc territorial	6.222 m <sup>2</sup> s	0,50	3.111,00
<b>Total</b>			<b>40.263,85</b>

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 (98 milers d'euros). Per tant, fins i tot si la seva contribució inferida per IBI fos mot inferior, el sector seria igualment sostenible.

## 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 3.194.859,78 euros.
- 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 PPU01 inclou el desenvolupament de 18.314 m<sup>2</sup> de sostre residencial, distribuït en 155 habitatges, dels quals 51 corresponen a habitatges protegits (HPO).

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.

Pel que fa a les previsions de demanda, el desenvolupament del 155 habitatges del PPU01 representa un creixement del 6,33% 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, en la mateixa 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.

A efectes 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

Com s'ha comentat anteriorment, no es preveuen inversions del PPU01 a càrrec de l'Ajuntament considerant el compliment del conveni descrit a l'apartat 2.2. En tot cas, el pressupost anual d'inversions de l'Ajuntament dels últims 5 anys ha estat prop de 1.022 milers d'euros anuals.

Per altra banda, l'Ajuntament podria disposar dels següents recursos que haurien de combinar en funció de les seves prioritats pressupostàries:

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 484 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl. En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme.

Pel que respecta als recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats al PPU01, es considera que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament de l'escenari pressupostari

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment, En el període 2016-2020 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 1.022 milers d'euros anuals coberts aproximadament amb un 29% per subvencions de capital d'altres administracions i el 71% 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 2021 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.

c) Recursos provinents d'altres administracions

En principi no s'assigna cap import a altres administracions. Atès que no es preveu cap import a càrrec de l'Ajuntament de Taradell relatiu al PPU01.

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 aquestes 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 2020 i 2021, la evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos) mantenen la situació d'estabilitat actual amb el pla de sanejament aprovat i resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament d'eventuals inversions del PPU01, si fos el cas, així com la seva conservació i manteniment.
- En els escenari pressupostari no s'han inserit específicament inversions del PPU01 que ja han tingut un tractament detallat, i considerant que no es preveuen inversions a càrrec de l'Ajuntament. En tot cas el pressupost anual d'inversions que s'ha fixat 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 només 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.

Adicionalment, 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.

- 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

\*\*\*\*\*

## **ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES**



# AJUNTAMENT DE TARADELL

ANNEX 1/4

## PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)

	Realitzat 2020	Liquidació 2021	Variació	2022	Variació	2023	Variació
<b>Ingressos corrents</b>							
Impostos directes	2.483	2.503	0,8%	2.469	-1,4%	2.535	2,7%
Impostos Indirectes	133	151	13,5%	111	-26,4%	112	1,0%
Taxes i preus públics	1.979	2.758	39,4%	2.306	-16,4%	2.369	2,7%
Transferències corrents	1.754	1.961	11,8%	1.931	-1,5%	1.976	2,3%
Altres ingressos	42	44	4,8%	49	12,5%	50	1,0%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%	-141	0,0%	-145	2,7%
	6.391	7.417	16,1%	6.726	-9,3%	6.897	2,5%
<b>Despeses corrents</b>							
Personal	1.407	1.425	1,3%	1.455	2,0%	1.469	1,0%
Bens corrents i serveis corrents	3.483	3.722	6,8%	3.739	0,5%	3.813	2,0%
Transferències corrents	597	587	-1,7%	564	-3,9%	575	1,9%
	5.487	5.734	4,5%	5.758	0,4%	5.858	1,7%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>904</b>	<b>1.683</b>		<b>968</b>		<b>1.039</b>	
Interessos crèdits llarg termini	36	32		40		0	
Altres despeses financeres	5	0		5		5	
<b>Superavit o deficit corrent després interessos</b>	<b>863</b>	<b>1.651</b>		<b>924</b>		<b>1.034</b>	
<b>Operacions de capital</b>							
Proces inversor	1.313	1.042		2.451		496	
Amortització passius financers	579	549		641		647	
	1.892	1.591		3.092		1.143	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>							
Subvencions de capital	35	620		141		142	
Concertació de préstecs	352	1.133		250		223	
	387	1.753		391		365	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-1.505</b>	<b>162</b>		<b>-2.701</b>		<b>-778</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>-642</b>	<b>1.813</b>		<b>-1.777</b>		<b>257</b>	
<b>Endeutament financer</b>							
Préstecs a llarg termini	3.291	3.875		3.484		3.060	
Operacions de tresoreria	0	0		0		0	
	<b>3.291</b>	<b>3.875</b>		<b>3.484</b>		<b>3.060</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>							
Deutors a curt termini	946	1.717		1.013		1.030	
Tresoreria	106	901		109		162	
Creditors a curt termini	-685	-546		-827		-640	
Desviacions de finançament	-309	-1.960		0		0	
	<b>58</b>	<b>112</b>		<b>295</b>		<b>552</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	51,5%	52,2%		51,8%		44,4%	
<b>Ratio estalvi net</b>	4,4%	6,8%		4,2%		5,6%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	0,9%	1,5%		4,4%		8,0%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	3,7	2,3		3,6		3,0	



**AJUNTAMENT DE TARADELL**

ANNEX 2/4

**PROJECCIONS FINANCERES****Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2024	Variació	2025	Variació	2026	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	2.603	2,7%	2.672	2,7%	2.744	2,7%
Impostos Indirectes	113	1,0%	114	1,0%	116	1,0%
Taxes i preus públics	2.433	2,7%	2.500	2,7%	2.568	2,7%
Transferències corrents	2.022	2,3%	2.069	2,3%	2.117	2,3%
Altres ingressos	50	1,0%	51	1,0%	51	1,0%
Deteriorament incobrables	-149	2,7%	-153	2,7%	-157	2,7%
	7.073	2,6%	7.254	2,6%	7.439	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	1.484	1,0%	1.499	1,0%	1.514	1,0%
Bens corrents i serveis corrents	3.890	2,0%	3.968	2,0%	4.048	2,0%
Transferències corrents	586	1,9%	598	1,9%	609	1,9%
	5.960	1,7%	6.064	1,8%	6.171	1,8%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>1.113</b>		<b>1.190</b>		<b>1.269</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		5	
<b>Superavit o deficit corrent després interessos</b>	<b>1.108</b>		<b>1.184</b>		<b>1.263</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	501		906		915	
Amortització passius financers	670		400		400	
	1.171		1.306		1.315	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	144		260		263	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	144		260		263	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-1.027</b>		<b>-1.046</b>		<b>-1.052</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>81</b>		<b>139</b>		<b>211</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	2.390		1.990		1.590	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	2.390		1.990		1.590	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	1.048		1.086		1.104	
Tresoreria	236		388		592	
Creditors a curt termini	-651		-702		-714	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	633		771		982	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	33,8%		27,4%		21,4%	
<b>Ratio estalvi net</b>	6,2%		10,8%		11,6%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	8,9%		10,6%		13,2%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	2,2		1,7		1,3	

**AJUNTAMENT DE TARADELL**

ANNEX 3/4

**PROJECCIONS FINANCERES****Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2027	Variació	2028	Variació	2029	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	2.817	2,7%	2.893	2,7%	2.970	2,7%
Impostos Indirectes	117	1,0%	118	1,0%	119	1,0%
Taxes i preus públics	2.638	2,7%	2.710	2,7%	2.784	2,7%
Transferències corrents	2.167	2,3%	2.218	2,4%	2.270	2,4%
Altres ingressos	52	1,0%	53	1,0%	53	1,0%
Deteriorament incobrables	-161	2,7%	-166	2,7%	-170	2,7%
	7.630	2,6%	7.826	2,6%	8.027	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	1.529	1,0%	1.544	1,0%	1.560	1,0%
Bens corrents i serveis corrents	4.130	2,0%	4.214	2,0%	4.300	2,0%
Transferències corrents	621	1,9%	633	2,0%	646	2,0%
	6.280	1,8%	6.391	1,8%	6.505	1,8%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>1.350</b>		<b>1.435</b>		<b>1.522</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	6		6		6	
<b>Superavit o deficit corrent després interessos</b>	<b>1.345</b>		<b>1.429</b>		<b>1.516</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	1.024		1.034		1.145	
Amortització passius financers	400		400		400	
	1.424		1.434		1.545	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	294		297		328	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	294		297		328	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-1.130</b>		<b>-1.137</b>		<b>-1.216</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>215</b>		<b>292</b>		<b>300</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	1.190		790		390	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>1.190</b>		<b>790</b>		<b>390</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	1.128		1.148		1.173	
Tresoreria	804		1.088		1.386	
Creditors a curt termini	-736		-748		-771	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>1.197</b>		<b>1.488</b>		<b>1.789</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	15,6%		10,1%		4,9%	
<b>Ratio estalvi net</b>	12,4%		13,1%		13,9%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	15,7%		19,0%		22,3%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,9		0,6		0,3	

**AJUNTAMENT DE TARADELL**

ANNEX 4/4

**PROJECCIONS FINANCERES****Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2030	Variació	2031	Variació
<b>Ingressos corrents</b>				
Impostos directes	3.050	2,7%	3.132	2,7%
Impostos Indirectes	120	1,0%	122	1,0%
Taxes i preus públics	2.860	2,7%	2.938	2,7%
Transferències corrents	2.324	2,4%	2.379	2,4%
Altres ingressos	54	1,0%	54	1,0%
Deteriorament incobrables	-175	2,7%	-179	2,7%
	8.233	2,6%	8.445	2,6%
<b>Despeses corrents</b>				
Personal	1.575	1,0%	1.591	1,0%
Bens corrents i serveis corrents	4.388	2,0%	4.478	2,1%
Transferències corrents	658	2,0%	671	2,0%
	6.621	1,8%	6.740	1,8%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>1.612</b>		<b>1.705</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0	
Altres despeses financeres	6		6	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>1.606</b>		<b>1.699</b>	
<b>Operacions de capital</b>				
Proces inversor	1.156		1.268	
Amortització passius financers	274		98	
	1.430		1.366	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>				
Subvencions de capital	332		364	
Concertació de préstecs	0		0	
	332		364	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-1.098</b>		<b>-1.002</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>508</b>		<b>697</b>	
<b>Endeutament financer</b>				
Préstecs a llarg termini	116		18	
Operacions de tresoreria	0		0	
	116		18	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>				
Deutors a curt termini	1.194		1.219	
Tresoreria	1.886		2.581	
Creditors a curt termini	-783		-807	
Desviacions de finançament	0		0	
	2.296		2.994	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	1,4%		0,2%	
<b>Ratio estalvi net</b>	16,2%		19,0%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	27,9%		35,4%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,1		0,0	



