9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

(...)"

TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys inclosos en els àmbits d'actuació d'aquesta modificació són de propietat privada i per aquest motiu s'haurà de preveure la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

VALORACIÓ DELS TERRENYS

La legislació aplicable per a la valoració de l'adquisició del sòl és:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo;

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración

- 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. L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració del sòl rural.

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.
1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:
a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.
El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

"Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.
1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.
2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.
Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente".

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a **l'article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.**

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.
R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.
r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferencia entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que com es desprèn de la informació del cadastre, de l'ORTOFOTO, usos del sòl, etc. es tracta de terrenys amb ús de conreu de secà, es fan servir les referències corresponents al conreu de blat de secà i palla. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 383,01 €/ha per al blat i 90€/ha per la palla. Així **marge total brut** seria de: 383,01+90= **473,01 €/ha**

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys.

19. TIPOS DE INTERÉS
A) Tipos de interés legales

19.1 (Cont.)Tipos de interés legales, euríbor, míbor y otros tipos de referencia

Porcentajes

		Tipos legales				Índices o tipos de referencia para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios (d)										Fecha publicación BOE
						Interest Rate Swap (IRS)										
		Interés legal	Interés Ley enjuiciamiento civil	Interés de demora a efectos tributarios	Interés de demora en operaciones comerciales Ley 3/04 (c)	un año (e)	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años	tipos cols. 16 a 25
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
13	M	4,00	6,00	5,000	8,46	0,282	0,518	0,680	0,880	1,088	1,465	1,907	2,336	2,476	2,517	...
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,463	1,894	2,073	2,161	...
15	M	3,50	5,50	4,375	8,05	-0,033	0,070	0,134	0,229	0,340	0,572	0,878	1,190	1,328	1,389	...

Així doncs, r, quedaria calculat: ((2,517,+2,161+1,389)/3))/100= 0,02

En conseqüència el valor de capitalització (V=R/r) serà: (473,01/0,02)= **23.650,5 €/ha.**

A l'**article 17 del Reial Decret 1492/2011, es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització** que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015 **.**

$$Vf = V.\ Fl$$

On:

Vf= Valor final del sòl, en euros.
V= Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.
Fl= Factor global de localització.

Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

a) Per accessibilitat a nuclis de població, u1**.**
b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u2**.**
c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u3**.**

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3**.** El **factor de correcció** u_1, es calcula aplicant l'expressió següent.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:
P_1= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P_2= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.
A aquests efectes P_1 es correspon amb els habitants de les entitats de la Colònia de Sant Pere, Montferrutx, s'Estanyol i Son Serra de Marina, que es troben a una distància inferior a 4 Km. La població total és de 1.307 habitants.

Entitats	Població
070060002 Colònia de Sant Pere	533
070060005 Urb. Montfarrutx	134
070060006 Urb. s'Estanyol	29
070550003 Son Serra de Marina	611

Població per entitats de població. Font: IBESTAT. 2015

Per al P_2, atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, s'ha utilitzat la població de l'illa de Mallorca menys la població de l'àrea de 4 Km. Segons el padró de 2015, era de 859.289 habitants, per tant P_2 seria 857.982.

Per tant el resultat de $\mathbf{u_1}$ seria: (1+((1.307+857.982)/3)*(1/1.000.000))= **1,286.**

Pel **factor de correcció $\mathbf{u_2}$** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u2, es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u2 = 1,6 - 0,01. d$$

On:
d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

A l'illa de Mallorca la principal activitat de valoració és el turisme, tota l'illa es pot considerar un gran centre turístic. El gran centre turístic més proper a la parcel·la valorada és la zona turística de Can Picafort que es troba a una distància de 18,9 Km.
Així doncs, el factor de correcció **u2** seria: (1,6-(0,01*18,9) = **1,411.**

Factor de correcció $\mathbf{u_3}$. Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u_3, que es calcula d'acord amb l'expressió següent:
$u^3 = 1,1 + 0,1* (p + t)$
On:
p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.
t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.
Als efectes de l'aplicació del factor corrector u_3, es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació, p**, s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació d'ANIM-B en el planejament municipal i es troben relativament propers a espais de la Xarxa Natura 2000 (LIC de les Badies de Pollença i Alcúdia, LIC de na Borges, i LIC i ZEPA de les Muntanyes d'Artà), per aquest motiu se'ls aplicarà un **coeficient de ponderació p d'1,5.**

El coeficient de ponderació, t, s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

A les zones ANIM-B, l'ús o activitat que podria incrementar el valor és el residencial. En qualsevol cas la parcel·la mínima edificable és de 200.000 m^2, i la parcel·la valorada té una superfície molt inferior. En conseqüència no s'aplicarà aquest coeficient.

Per tant, el **factor de correcció u_3** seria: (1,1+0,1*(1,5))= **1,25.**

El factor global de localització **(Fl)** s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: (1,286*1,411*1,25)= **2,286**

En tot cas i segons s'estableix a l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, no pot ser superior a 2. **Per tant s'establirà un valor màxim d'Fl de 2.**

El valor final del sòl serà així:

Vf=V*Fl **Vf= 23.650,5 * 2 = 47.301 €/ha (4,730 €/m^2).**

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

- Construcció

L'execució de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

- Posada en marxa

La posada en marxa de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

- Manteniment anual

El manteniment de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS :

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- Ampliació del Sistema General EDAR Colònia de Sant Pere (3.395 m^2)	16.058,35 €	ABAQUA	2 anys des de l'aprovació.

IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2015

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2015

Despeses	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Despeses de personal	3.758.074,24	33,52%
CAP2. Despeses corrents	4.011.464,26	35,78%
CAP3. Despeses Financeres	270.841,46	2,42%
CAP4. Transferències corrents	444.267,52	3,96%
Total d'operacions corrents	**8.484.647,48**	**75,69%**
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP6. Inversions reals	1.629.343,39	14,53%
CAP7 Transferències de capital	98.601	0,88%
CAP9. Amortització de préstecs	997.651,35	8,90%
Total d'operacions de Capital	**2.725.595,74**	**24,31%**

Ingressos	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Impostos Directes	4.621.067,24	41,07%
CAP2. Impostos Indirectes	209.187,49	1,86%
CAP3. Taxes i altres ingressos	3.565.755	31,69%
CAP4. Transferències corrents	1.833.943,9	16,30%
Total d'operacions corrents	**10.229.953,63**	**90,93%**
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP5. Ingressos patrimonials	29.942,8	**0,27%**
CAP7. Transferències de capital	990.447,3	**8,80%**

Impacte en la despesa corrent

No hi ha despeses corrents vinculades a les actuacions previstes en aquesta modificació, perquè les despeses de manteniment de les instal·lacions corresponen a l'ABAQUA.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició de sòl, per tant la despesa previsible serà de 16.058,35 €, com ja s'ha apuntat.

Les inversions reals anuals del municipi d'Artà són de 1.629.343,39 €, segons el pressupost de 2015, per tant la xifra de 16.058,35 euros seria una xifra fàcilment assumible per la hisenda municipal.