

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



EL BONILLO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Fdo. La secretaria-interventora

DIUGENCIA 1.- Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

n-dos
ARQUITECTURA E INGENIERIA

EQUIPO REDACTOR: N.D.O.S. Arquitectura e Ingeniería S.L.

AUTOR: Justino Javier López Carretero
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

FECHA: ENERO. 2017

INDICE

ESTUDIO DE IMPLICACIONES ECONOMICAS Y FINANCIERAS.....	3
ANALISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DESDE EL PUNTO DE VISTA MUNICIPAL.....	3
1. PRESCRIPCIONES LEGALES.....	3
2. ANALISIS ESTATICO DEL IMPACTO ECONOMICO-PUBLICO PRODUCIDO POR LA ACTUACION.....	6
3. PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES EN NUEVO ESCENARIO.....	6
4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES.....	7
5. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI).....	9
6. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. (ICIO).....	13
7. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM):.....	15
8. TRANSFERENCIAS CORRIENTES POR PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO (PTE).....	15
9. TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.....	15
10. RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	16
11. ANÁLISIS COMPARATIVO DE TRES ESCENARIOS POSIBLES DE DESARROLLO EDIFICATORIO.....	17
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LA EJECUCIÓN.....	19
12. ANALISIS DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	21
12.1. COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.....	21
12.2. GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DEL CONSTRUCTOR.....	24
12.3. HONORARIOS TECNICOS.....	24
12.4. IMPUESTOS NO RECUPERABLES.....	24
12.5. COSTES DE CONSTRUCCION EDIFICATORIOS.....	24
12.6. IMPUESTOS MUNICIPALES SOBRE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICATORIA (ICIO).....	25
12.7. GASTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION DE PARCELAS Y EDIFICACIONES.....	25
13. BENEFICIO DEL PROMOTOR VERSUS COSTE DE REPERCUSION DEL SUELO.....	25
14. VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.....	25
14.1. ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DE SEGUNDA MANO EN EL MUNICIPIO DE EL BONILLO.....	26
14.2. ANALISIS DE PUBLICACION REALIZADA POR LA EMPRESA NESTORIA.....	26
14.3. ANALISIS DEL PRECIO DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE REGIMEN GENERAL.....	27
14.4. ANALISIS DE LA PONENCIA DE VALORES DE CATASTRO.....	28
14.5. VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.....	29
14.6. ANALISIS DE LA RENTABILIDAD FIJANDO EL COSTE DE REPERCUSION DEL SUELO.....	31
15. ACTUACIONES PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	39

ESTUDIO DE IMPLICACIONES ECONOMICAS Y FINANCIERAS.

Según se establece en el art. 30.5. del TRLOTAU 1/2004, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Por tanto este análisis debe verse desde dos ópticas diferenciadas, una es la visión de la viabilidad de la inversión y su rentabilidad, bien sea por parte de agentes privados o por la propia administración, y una segunda fase que es el análisis de la sostenibilidad desde el punto de vista municipal de mantenimiento y conservación de los servicios e infraestructuras públicas.

ANALISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DESDE EL PUNTO DE VISTA MUNICIPAL.

1. PRESCRIPCIONES LEGALES.

Este informe es una innovación incorporada en el RDL 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo: evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo territorial y urbano: todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica.

En el apartado 4 del art. 15 de la referida Ley del Suelo establece: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Este informe no es un mero estudio económico-financiero, en el que se trate de analizar la suficiencia de recursos y viabilidad para poder afrontar la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento. Un estudio de sostenibilidad económico, debería incluir una perspectiva temporal más amplia, planteando un análisis que trascienda de la fase de ejecución urbanizadora, y ocupándose del Coste Público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

Debe por tanto, ponderar el impacto de la Actuación Urbanizadora en:

- las Haciendas Públicas afectadas por su implantación.

- el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, de su puesta en marcha y de la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, como medio para generar una oferta de suelo residencial derivada del incremento de empleo y población que conlleva.

En el análisis del impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del uso concreto, hay que significar aquí, que el Principio básico del Sistema Urbanístico español de Reparto de Cargas y Beneficios, establece la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización por los propietarios beneficiarios de la reclasificación urbanística, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a ejecutar.

De esta manera se garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos. Por tanto, en nada afecta a la Hacienda Pública el coste de implantación de Infraestructuras.

Por tanto el estudio, se ocupará, de la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los Costes de Mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los Ingresos municipales derivados de la implantación de los principales tributos locales.

Para analizar la totalidad de los Gastos que se ocasionarían en la Hacienda Local por la implantación de Infraestructuras, servicios y dotaciones públicas. Para ello vamos a utilizar como indicador de referencia, el coste unitario de Gasto Corriente derivado de los Presupuestos Municipales aprobados.

Se muestra a continuación la estructura presupuestaria Municipal, tomando como referencia el Presupuesto Liquidado en el año 2009.

ESTADO DE INGRESOS

CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE
I	Impuestos Directos	1.464.000,00
II	Impuestos Indirectos	162.000,00
III	Tasas y otros ingresos	1.444.617,00
IV	Transferencias corrientes	1.039.507,00
V	Ingresos patrimoniales	86.500,00
VII	Transferencias de capital	482.400,00
Total.....		4.679.024,00

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.
 El Bonillo, 24 de septiembre de 2020
 Fdo.: La secretaria-interventora

ESTADO DE GASTOS

CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE
I	Gastos de personal	1.251.360,00
II	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.646.064,00
III	Gastos financieros	46.000,00
IV	Transferencias corrientes	209.000,00
VI	Inversiones reales	1.449.600,00
VII	Transferencias de capital	27.000,00
IX	Pasivos financieros	50.000,00
Total.....		4.679.024,00

GASTOS. OPERACIONES CORRIENTES 3.152.424 €

INGRESOS. OPERACIONES CORRIENTES 4.110.124 €

Siendo el ratio obtenido del presupuesto, entre el ingreso corriente y el gasto corriente de 1,30.

Ultimo dato de padrón publicado, habitantes en 2009 3.069 hab.

Luego los ratios establecidos son:

GASTO CORRIENTE 1.027,18 €/hab.

INGRESO CORRIENTE 1.339,24 €/hab.

En el análisis de sostenibilidad económica de la actuación, tal como se ha señalado, utilizará el ratio Gastos corriente por habitante (1.027,18 €/hab.), como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista, una vez está urbanizada y edificada, determinándose así, el impacto económico en los Gastos Corrientes Municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

Para que se pueda garantizar el equilibrio económico, es importante señalar la conveniencia y necesidad de acomodar la Urbanización a la Edificación privativa de las parcelas resultantes de la misma. Hay que tener muy en cuenta, que el importe de los ICIOs e IBIs, son componentes fundamentales de los Ingresos que permitan garantizar la viabilidad económica de la Actuación. Esto que significa, pues que se debe garantizar que las urbanizaciones de los sectores que se inicien en desarrollo, deben seguirse de la edificación de los mismos, no deberían darse situaciones de desarrollo de sectores en los que no haya una demanda incipiente para su ocupación edificatoria. El caso contrario implicaría para el Ayuntamiento disponer de unas obras de urbanización decepcionadas y

con un coste de mantenimiento y funcionamiento vivo, siendo el ingreso por el desarrollo edificatorio nulo.

Por tanto, y como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se considera que el Gasto Corriente presupuestario, por habitante, es un buen indicador de coste municipal a efectos de este informe de sostenibilidad.

2. ANALISIS ESTATICO DEL IMPACTO ECONOMICO-PUBLICO PRODUCIDO POR LA ACTUACION.

Procedemos a estimar los Gastos e ingresos Corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de la Actuación, una vez haya sido urbanizada y edificada.

Para ello se realiza, en primer lugar, una proyección de los Gastos Corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estima la cuantía de los ingresos Corrientes, derivados del nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos por el mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la sostenibilidad Económica de la producción urbana y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

3. PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES EN NUEVO ESCENARIO.

Considerando que la Actuación Urbanizadora (tanto suelo urbanizable, como suelo urbano no consolidado) comporta un máximo de 142 viviendas, suma de las del suelo urbanizable más una serie de nuevas viviendas en el suelo urbano consolidado, con un incremento asociado previsto de alrededor de 194 habitantes en un escenario normal y de 303 en un escenario de máximos (considerando el ratio de habitantes por vivienda en el municipio que es de 2,13 hab./viv) sin contar a la población asociada a segunda residencia, que podría aumentar si se ocupasen la totalidad de las viviendas propuestas en el POM.

Tampoco se tiene en cuenta el incremento de posibles viviendas debido a la existencia de suelo vacante debido a que dicha materialización e incrementos de viviendas no van ligados a actuación urbanizadora.

Teniendo en cuenta los gastos corrientes del Ayuntamiento, así como los ingresos, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el coste presupuestario ascendería a:

	CORRIENTE	ESC. NORMAL		ESC. MAXIMOS	
	€/hab	hab	€	hab	€
GASTO	1027,18	194	199.272,92	303	311.235,54
INGRESO	1339,24	194	259.812,56	303	405.789,72

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano de la Actuación, se puede estimar, razonablemente, en un coste anual para el Ayuntamiento de entre los 199.272,92 euros en el escenario normal, y de 311.235,54 euros en un escenario de máximos.

4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES.

Procede, ahora, realizar una estimación de los Ingresos del Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.
- f) Tasas y Otros Ingresos.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos Impuestos, se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio elaborada en 2006 que se considera vigente y actualizada.

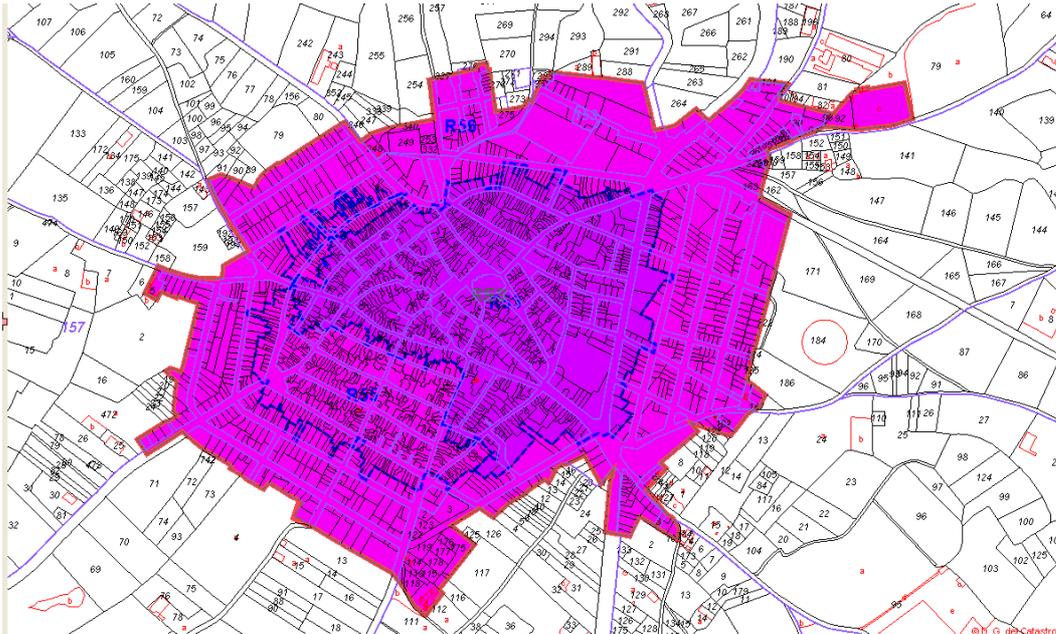
NOTA.- Conviene señalar aquí, que los valores a utilizar para los Ingresos son los derivados de la Valoración Catastral, que como, es sabido, son diferentes a los Valores de Mercado (hasta ahora siempre habían sido bastante menores habiéndose igualado en parte en estos últimos años), incluso en el caso de las VPP, a los establecidos como referentes máximos para la venta de las mismas.

Según la Ponencia de Valores aprobada, el término de El Bonillo se divide en tres zonas diferenciadas.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora



Fuente. Página virtual de Catastro.

El cinturón exterior del núcleo urbano es lo que conforma la zona denominada R56. Aspecto muy relevante ya que para la estimación del coste de suelo y construcción de los terrenos que hay en los sectores que van a ubicarse a continuación y de forma compacta junto al R56, partimos de establecer una relación de homogeneidad entre ambas ubicaciones.

De forma que para el análisis en los sectores residenciales e industriales contiguos al núcleo urbano actual, tomamos por analogía los valores de la ponencia para dicho cinturón perimetral.

El suelo integrado en los ámbitos de actuación de los sectores, serían contiguos a la zona referenciada como R56, para la cual, la Ponencia establece los Valores de Repercusión fijando el MBR para el cada uno de los usos urbanísticos.

- Valor de 55 €/m² para los usos de vivienda, comercial, oficinas y turístico, y 27,5 €/m² para el resto de los usos (incluimos aquí el industrial y deportivo de equipamiento).

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: ALBACETE

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: EL BONILLO

AÑO PONENCIA: 2006

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB	Diseminado
DIS	DISEMINADOS	6	450.00	6	69.30	1.00	1.00	U55	10.00	R56	55.00	S
RES	RESIDENCIAL	6	450.00	6	69.30	1.10	1.10			R55	69.30	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R53	90.00	90.00	90.00	45.00	90.00	45.00	45.00	0.00	9.00		67.50		
R55	69.30	69.30	69.30	34.65	69.30	34.65	34.65	0.00	6.93		51.98		
R56	55.00	55.00	55.00	27.50	55.00	27.50	27.50	0.00	5.50		41.25		

VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U55	10.00	3.00	7.00			

Fuente. Publicación de la Dirección General de Catastro.

De otro lado, el Municipio está incluido en el Área Económica Homogénea con categoría 6, por lo que la Ponencia de Valores atribuye al Municipio el Módulo Básico de Construcción MBC, que asciende a 450 €/m²t.

5. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI).

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los Bienes inmuebles, cuya referencia al mercado (RM) es establece actualmente en el 50%.

$$\text{Valor Catastral } 0 = \text{RM} \times \text{Valor de Mercado} = 0,5 \cdot \text{Valor de Mercado}$$

Por otro lado, resulta de aplicación la Norma 16 del RD 1.020/93 sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, que expresa:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times \text{FI}$$

El Factor de Localización (FI) que se aplica a éste ámbito es la unidad.

El Valor de Suelo será el Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor R56 que, para el uso residencial y comercial es de 55 €/m²t, y de 27,5 €/m²t para el uso industrial y dotacional deportivo.

Según la Normativa Catastral, el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida ha de ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G, regulado en el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración (Coeficiente G. Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento de destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70).

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el Valor de Repercusión del suelo será el 70% del Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble:

$$\text{VR VPP} = 0,7 \cdot 55 \text{ €/m}^2\text{t} = 38,5 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Finalmente, el Valor de la Construcción se determina en función del Módulo Básico aplicable en el Municipio en virtud de las tipologías constructivas que se identifican en el Cuadro de Valor de las Construcciones regulado en la Norma 20 del RD 1020/1993. Valor que establece la ponencia, y que el

resultado de valorar las construcciones utilizando el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, despreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de valores de las construcciones que se refleja en el documento de Módulos y valores aplicables, en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del MBC (módulo básico de construcción) asignado al municipio, por el coeficiente que corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y por los coeficientes que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 3.2.4.3.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,80	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
	1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
2.3.2 ESTACIONES		2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, ETC.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELODROMOS, ETC.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85
6.1.2 DESCUBIERTOS			0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS		6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.3 CINES Y TEATROS		6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

Pues bien, aplicando la Norma 16 del RD 1020/93 y teniendo en cuenta lo ya señalado sobre la relación entre valor de mercado y catastral, la Base Imponible media de los distintos Bienes Inmuebles que se edificarán en el ámbito de la Actuación serán:

USO	TIPOLOGIA	VALOR REP.CONSTRUCCION			VALOR REP. SUELO	VALOR VENTA	VALOR CATASTRAL
		MBC	CVC	MBCxCVC	VRB (R56)	€/m2t	€/m2t
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada LIBRE	450	0,95	427,5	55,0	675,50	337,75
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada P.P.	450	0,95	427,5	38,5	456,68	228,34
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V.LIBRE	450	0,55	247,5	55,0	423,50	211,75
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V.P.P.	450	0,55	247,5	38,5	280,28	140,14
TERCIARIO	4.1.1. Comercial en edificio mixto	450	0,95	427,5	55,0	675,50	337,75
TERCIARIO	3.2.1. Oficina unida a vivienda	450	1,00	450,0	55,0	707,00	353,50
INDUSTRIAL	2.1.1. Nave de fabricación en una planta	450	0,45	202,5	27,5	322,00	161,00
INDUSTRIAL	2.1.3. Nave de almacenamiento	450	0,35	157,5	27,5	259,00	129,50
DEPORTIVO	5.2.1. Descubierta. Deportes Varios	450	0,25	112,5	27,5	196,00	98,00

Por último, la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento, fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,50%.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la Cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable (BL) el tipo de gravamen, entendiéndose ésta como la obtenida tras la aplicación de las eventuales bonificaciones (B) previstas legalmente y que minorarían la Cuota íntegra (CI).

$$BL = CI \cdot B$$

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

En nuestro caso, la ordenanza fiscal establece varios aspectos que afectarían a la bonificación a considerar.

- Art. 10.1. Bonificación del 50% en nuevas construcciones y rehabilitación integral durante un periodo máximo de 3 años, para empresas constructoras y promotoras inmobiliarias.
- Art. 10.3. Bonificación del 50% para las viviendas de protección pública, en un periodo de 3 años.

USO	TIPOLOGIA	CUOTA LIQUIDA	CUOTA BONIFICADA
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada LIBRE	1,688750	1,688750
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada P.P.	1,182125	0,591063
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V.LIBRE	1,058750	1,058750
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V.P.P.	0,741125	0,370563
TERCIARIO	4.1.1. Comercial en edificio mixto	1,688750	1,688750
TERCIARIO	3.2.1. Oficina unida a vivienda	1,767500	1,767500
INDUSTRIAL	2.1.1. Nave de fabricación en una planta	0,805000	0,805000
INDUSTRIAL	2.1.3. Nave de almacenamiento	0,647500	0,647500
DEPORTIVO	5.2.1. Descubierta. Deportes Varios	0,490000	0,490000

A la hora de realizar una estimación de los ingresos que se producirán en la hacienda local debido al pago del IBI se considera suficiente aproximación realizar un análisis con los usos mayoritarios de cada uno de los sectores, especialmente porque para considerar la totalidad de los usos compatibles deberíamos establecer supuestos de distribución de los mismos, y en tal caso parece más adecuado considerar únicamente el uso mayoritario.

En el análisis de la distribución dentro de los sectores de uso residencial, sí vamos a diferenciar entre lo que sería régimen de protección pública y régimen de vivienda libre, ya que en este caso si hay una diferencia importante en cuanto a estimación de dichos importes.

Como la ordenación establecida obliga a la disposición de al menos una plaza de garaje por vivienda, significa que todas las construcciones residenciales al menos deberán contar con un espacio destinado a tal uso. Tomando como referencia el ratio estándar para las VPP, podemos considerar que de la edificabilidad residencial a garaje y trasteros se destinan $(25+8)/(90+25+8) = 0,2683$.

Por tanto es más aproximado a la realidad tomar un coeficiente de gravamen del IBI considerando esta repercusión de reparto entre garajes y trasteros, y la propia vivienda.

Para vivienda libre tomaremos por tanto 1,519721 €/m².

Para vivienda de protección pública 1,063805 €/m².

Para el caso del uso industrial tomamos un valor medio entre los coeficientes de producción o almacenamiento, obteniendo por tanto el coeficiente de 0,72625 €/m².

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

SECTOR	USO MAYORITARIO	SUPERFICIE TOTAL SECTOR	Edificabilidad TOTAL	Incremento Edif.	EDIFICABILIDAD DIFERENCIADA (m2t)		CUOTA LIQUIDA DE RECAUDACIÓN			
		m2s	m2t	m2t	VPP	VL	RES (VL)	RES (VPP)	DOT	IND
UA1	RES	23.332,14	7.846,58	856,42	256,93	599,49	911 €	273 €	-	-
S1	RES	22.264,66	11.668,09	11.668,09	3.500,43	8.167,66	12.413 €	3.724 €	-	-
S2	RES	21.034,19	11.090,30	11.090,30	3.327,09	7.763,21	11.798 €	3.539 €	-	-
					Industrial	Dotacional Privado				
UA2	IND	436.374,22	275.459,07	64.906,60	64.906,60	-	-	-	-	47.138 €
S3	IND	17.022,23	9.098,55	9.098,55	9.098,55	-	-	-	-	6.608 €
S4	IND	69.284,56	36.401,11	36.401,11	27.442,23	8.958,88	-	-	4.390 €	26.436 €
S5	IND	144.401,30	77.334,38	77.334,38	77.334,38	-	-	-	-	56.164 €
							25.122 €	7.536 €	4.390 €	136.347 €
Total										173.394 €

Es decir, los Ingresos anuales previsibles por el Impuesto de Bienes Inmuebles ascenderían a **173.394 € /año**, salvo la bonificación que pudiese aplicarse en los primeros años, que al ser del 50% en caso de VPO o promoción por promotor inmobiliario, harían que esta cifra descendiese a la mitad en la parte de residencial, siendo por tanto de **157.065 €/año**, durante al menos los tres primeros años.

6. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. (ICIO)

El establecimiento de este impuesto está regulado en el Bonillo en la Ordenanza Fiscal nº 4, según se expone en su art. 5 la Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Esta ordenanza establece en su anexo los valores a tener en cuenta para la referencia de la base imponible de la construcción de los inmuebles, cuya actualización a 2009 es:

ANEXO

Cuadro de índices y módulos actualizados para 2009, aplicables a efectos del cálculo de la Base Imponible Provisional a efectos del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (Presupuesto de Referencia)

- *Modulo básico de ejecución material 390,96 € / m2*
- *Vivienda en manzana cerrada 390,71 €/m2*
- *Vivienda en bloque abierto 410,50 €/m2*
- *Vivienda unifamiliar*

En hilera o manzana cerrada 449,60 €/m²

Aislada o pareada 488,70 €/m²

- *Locales comerciales en bruto 207,20 €/m²*
- *Garajes en edif. viv. Colectiva 207,20 €/m²*
- *Trastero en edif. viv. Colectiva. 207,20 €/m²*
- *Oficinas*

Unido a viviendas 508,24 €/m²

Edificio exclusivo 586,44 €/m²

Unido a industrias 390,96 €/m²

- *Naves industriales 234,57 €/m²*
- *Naves agrícolas 155,00 €/m²*
- *Cualquier otra topología o uso no contemplada se asimilará a una de estas y en caso de no ser posible su asimilación se calculará conforme al RD 1020/93 y sus cuadro de coeficientes "*

Como se puede observar los valores utilizados se corresponden con bastante similitud a la aplicación de los coeficientes utilizados por la Dirección General del Catastro para determinar los coeficientes del valor de la construcción de los inmuebles, y que hemos visto anteriormente en algunas de las tipologías concretas que hemos estudiado. Con la salvedad que esta ordenanza no diferencia el coste de vivienda de régimen libre o régimen de protección pública, por tanto no vamos a hacer dicha distinción en este análisis al no venir recogido en la ordenanza.

La Ordenanza Fiscal vigente en el Municipio, reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, establece el tipo de gravamen en el 2,4%.

Así, la Cuota del Impuesto será:

SECTOR	USO MAYORITARIO	Edificabilidad TOTAL	Incremento Edif.	BASE IMPONIBLE	TASA ICIO
		m ² t	m ² t	€	2.4%
UA1	RES	7.846,58	856,42	385.046,43 €	9.241,11 €
UA2	IND	275.459,07	64.906,60	15.225.140,69 €	365.403,38 €
S1	RES	11.668,09	11.668,09	5.245.971,02 €	125.903,30 €
S2	RES	11.090,30	11.090,30	4.986.198,88 €	119.668,77 €
S3	IND	9.098,55	9.098,55	2.134.246,33 €	51.221,91 €
S4	IND	36.401,11	36.401,11	8.538.608,96 €	204.926,62 €
S5	IND	77.334,38	77.334,38	18.140.324,95 €	435.367,80 €

Total 1.311.732,92 €

Este importe total de **1.311.732,92 €**, se ingresaría como suma del cargo de una sola vez con cada construcción que se inicie. Si consideramos este coste repartido en los doce años que establece el plan, tendremos una cantidad anual de 109.311,08 euros, que se actualizará con el paso de los años.

7. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM):

Este aspecto viene regulado municipalmente en la ordenanza fiscal nº 2, estableciendo en el art. 1, "De conformidad con lo previsto en el artículo 95.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el coeficiente de incremento de las cuotas del Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica aplicable en este Municipio queda fijado en el 1,751 para su régimen de ingreso y declaración."

Para la realización de este estudio, se considera que el parque de vehículos del Municipio aumentará en 142 coches, a razón de 1 vehículos por cada nueva vivienda.

La ordenanza Fiscal vigente en el Municipio establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

Suponiendo la aplicación de una tarifa media de 86,33 € (art. 6, actualmente aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales), la recaudación anual previsible será de:

$$\text{IVTM} = 142 \text{ vehículos} \times 86,33 \text{ €/vehículo}\cdot\text{año} = \mathbf{12.258,86 \text{ €/año}}$$

8. TRANSFERENCIAS CORRIENTES POR PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO (PTE)

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras la actuación urbanizadora y edificatoria.

El Presupuesto de 2009 liquidado, indica que el Capítulo 4 de Ingresos por Transferencias Corrientes representa una ratio por habitante de 68,10 euros/hab.

Por tanto, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{PTE} = 68,1 \text{ €/habitante} \times 303 \text{ habitantes} = \mathbf{20.634,30 \text{ €/año}}$$

9. TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.

Al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación del ratio presupuestario aplicable al mayor tamaño poblacional.

Según la liquidación presupuestaria del ejercicio 2009, las Tasas y otros Ingresos han sido de 470,71 €/hab. y los Ingresos Patrimoniales 28,19 €/hab., lo que, aplicado a los 303 nuevos habitantes, supone un ingreso previsible por estos dos Capítulos presupuestarios de:

Tasas y Otros Ingresos: 498,90 €/hab. x 303 habitantes = **151.166,70 €/año**

10. RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Los datos económicos obtenidos de incrementos de Ingresos y Gastos Corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos la Actuación, es el que se resume a continuación.

G	Gastos Corrientes Municipales (escenario 194 hab.)	199.272,92 €
G	Gastos Corrientes Municipales (escenario 305 hab.)	311.235,54 €
I	Ingresos por IBI	173.394,49 €
I	Ingresos por IBI (reducido por bonificación)	157.065,49 €
I	Ingresos IVTM	12.258,86 €
I	Tasas y otros ingresos + ingresos patrimoniales	151.166,70 €
I	ICIO	109.311,08 €
I	PTE	20.634,30 €

A partir de aquí debemos realizar un análisis de supuestos con los diferentes escenarios posibles. Si nos ponemos en la situación más desfavorable, habría que pensar en que el incremento poblacional sea el que comporte mayor cifra de gastos, en este caso es el que lleve asociado mayor incremento poblacional (303 habitantes).

Hay que tener en cuenta que el ICIO es un tributo que se abonaría en una sola vez, por tanto se ha tenido en cuenta este ingreso distribuido de forma homogénea en los 12 años de estudio que plantea el Plan, con lo cual podríamos realizar una estimación de que conlleve un ingreso anual de 108.282,56 €.

	CON ICIO
Gastos Corrientes Municipales	311.235,54 €
Ingresos por IBI	173.394,49 €
Ingresos IVTM	12.258,86 €
Tasas y otros ingresos + ingresos patrimoniales	151.166,70 €
PTE	20.634,30 €
ICIO	109.311,08 €
Ingresos Corrientes	466.765,43 €
SALDO PRESUPUESTARIO	+155.529,89 €

Se deduce, por tanto, que el saldo presupuestario de la puesta en marcha de la Actuación resulta aparentemente positivo, desde la perspectiva de los Gastos e Ingresos Corrientes del Ayuntamiento. El efecto de aplicación de un ingreso por IBI reducido (bonificado), podría darse siempre en una situación en la que haya procedido previamente a haber obtenido el ingreso del resto de impuestos (especialmente el ICIO), por tanto queda cubierta dicha disminución en los años en los que coexista esta bonificación del IBI.

En todo este análisis, se pone de manifiesto la trascendencia que comporta la acomodación de la Edificación a la Urbanización. Téngase en cuenta el impacto negativo que para la Hacienda Municipal podría suponer un retraso importante de la construcción. De ahí, la trascendencia de acomodar el tamaño de las Actuaciones a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios edificados. Este factor es el que se ha tenido en cuenta a la hora de establecer los sectores con un tamaño tan reducido, que por la experiencia en el desarrollo y gestión de los mismos en municipios de crecimiento no tan brusco y acelerado como en grandes poblaciones, facilitan el posible desarrollo de suelo.

Luego resulta muy importante la acción de control impuesta por el Ayuntamiento a la hora de permitir el desarrollo de suelo de los distintos sectores, a medida que el propio mercado así lo demande, ya que el aspecto contrario (disponer de suelo urbanizado sin ocuparse por la edificación), llevaría asociado el incremento de gastos corrientes para el municipio, sin que se produzcan ingresos acordes a estos, al no edificarse.

En este sentido, cabría establecer los siguientes criterios de "análisis dinámico" para identificar, con mayor certidumbre, la viabilidad económica de las actuaciones urbanizadoras.

11. ANÁLISIS COMPARATIVO DE TRES ESCENARIOS POSIBLES DE DESARROLLO EDIFICATORIO.

- 11.1. Escenario Normalizado = el derivado del desarrollo supuesto: construcción de aproximadamente 4 viviendas/1.000 habitantes/año.
- 11.2. Escenario Expansivo = determinado, por un aumento del 40% de la demanda prevista: 5,6-6 viviendas/1.000 habitantes/año. Se acercaría al crecimiento endógeno que se cifra en 7-8 viviendas/1.000 habitantes/año.
- 11.3. Escenario Regresivo = determinado, por la mitad de la demanda prevista 2 viviendas/1.000 habitantes/año.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

ESCENARIOS POSIBLES		
NORMAL	EXPANSIVO	REGRESIVO
142 VIVIENDAS	199 VIVIENDAS	71 VIVIENDAS
100 % OCUPACION	140 % OCUPACION	50% OCUPACION

Teniendo en cuenta la producción parcial de viviendas y, consecuentemente, la existencia de numeroso suelo vacante, deberían considerarse solo aquellos Gastos a asumir, aquellos que imperiosamente deben darse, como son los correspondientes a los Capítulos 2 (Protección Civil y Seguridad Ciudadana), 43 (Vivienda y Urbanismo) y 442 (Basuras y Limpieza Viaria) de la Clasificación Funcional del Presupuesto Municipal (Orden 20/Septiembre/2009 del Ministerio de Hacienda), teniendo en cuenta que deberían aplicarse el total del Capítulo 2 y el 50% del 43 y del 442 (como media, estos ratios pueden alcanzar el 20-30% del total de los Gastos Corrientes del Presupuesto Municipal). Por tanto la partida de gastos en los casos regresivos se estima considerando la totalidad de los mismos en la superficie ocupada, y solamente el 30% en el caso de ser suelo vacante.

	OCUPACION POR LA EDIFICACION					
	NORMAL	EXPANSIVO	REGRESIVO			
	100%	140%	50%	60%	75%	90%
Gastos Corrientes Municipales	311.235,54 €	435.729,76 €	202.303,10 €	224.089,59 €	256.769,32 €	289.449,05 €
Ingresos por IBI	173.394,49 €	242.752,29 €	86.697,25 €	104.036,70 €	130.045,87 €	156.055,04 €
Ingresos IVTM	157.065,49 €					
Tasas y otros ingresos + ingresos patrimoniales	12.258,86 €	17.162,40 €	6.129,43 €	7.355,32 €	9.194,15 €	11.032,97 €
ICIO	151.166,70 €	211.633,38 €	75.583,35 €	90.700,02 €	113.375,03 €	136.050,03 €
PTE	109.311,08	153.035,51 €	54.655,54 €	65.586,65 €	81.983,31 €	98.379,97 €
Gastos Corrientes Municipales	311.235,54 €	435.729,76 €	202.303,10 €	224.089,59 €	256.769,32 €	289.449,05 €
Total Ingresos Corrientes	357.454,35 €	500.436,09 €	178.727,18 €	214.472,61 €	268.090,76 €	321.708,92 €
Total Ingresos Corrientes (con ICIO)	466.765,43 €	653.471,60 €	233.382,71 €	280.059,26 €	350.074,07 €	420.088,89 €
SALDO PRESUPUESTARIO (sin ICIO)	46.218,81 €	64.706,34 €	-23.575,92 €	-9.616,98 €	11.321,44 €	32.259,87 €
SALDO PRESUPUESTARIO (con ICIO)	155.529,89 €	217.741,85 €	31.079,61 €	55.969,67 €	93.304,75 €	130.639,83 €

Hemos realizado el análisis para estudiar no solo esos tres escenarios, si no a su vez escenarios regresivos intermedios entre el 50% y 100% de ocupación por la edificación. De dicho análisis se puede observar:

- Si consideramos el pago del ICIO (asimilando a gasto corriente como el previsto distribuido homogéneamente en los 12 años de vigencia del POM), vemos que los escenarios analizados son sostenibles desde el punto de vista económico, incluido el escenario regresivo.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

De todo lo anterior, se deduce la conveniencia de acomodar la edificación a urbanización. Esto es, el Ayuntamiento debería velar porque en el desarrollo progresivo de los sectores, se produzca a su vez un desarrollo edificatorio, de forma que se cubran los gastos corrientes en los que el Ayuntamiento incurre, y puedan ser cubiertos por los ingresos anteriormente descritos. Como hemos visto, el indicador que debiera utilizar el ayuntamiento, es no dejar iniciar desarrollo de nuevo suelo siempre y cuando no se pueda asegurar al menos la ocupación del 60-65% del suelo edificable de cada sector desarrollado (es decir que se asegure que cada sector ha sido ocupado en algo más de la mitad).

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LA EJECUCIÓN.

Se trata de realizar un análisis de viabilidad desde el punto de vista de la iniciativa privada a la hora de realizar un desarrollo urbanístico, en el que se debe tener en cuenta las rentabilidades que se obtienen partiendo de unos datos de precio de suelo, construcción y precios de venta considerados como razonables en el mercado. Para ello es importante realizar este estudio para cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación.

En el análisis económico efectuado se van a analizar por un lado los costes de desarrollo de nuevo suelo (suelo urbanizable), así como la finalización de parte de la urbanización de las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado, incluyendo en estos nuevos sistemas generales y el suelo necesario para garantizar la ubicación de las dotaciones y zonas verdes. También se recoge en dicho estudio aquellas actuaciones generales que no perteneciendo a ningún sector o ámbito de actuación concreto, se consideran necesarias para el adecuado funcionamiento del municipio, y que por tanto se van a desarrollar mediante obra pública ordinaria, cuyo promotor será la administración pública (bien el propio ayuntamiento o cualquier administración supramunicipal que participe en todo o parte de la inversión necesaria).

Por tanto en este análisis se tendrá en cuenta las capacidades inversoras de los diferentes agentes que puedan intervenir en la financiación del desarrollo contenido en el planeamiento propuesto. En este esfuerzo inversor habrá que contar tanto la parte privada de la inversión de desarrollo urbanístico, como la parte pública, en la que podría darse aportación tanto municipal como supramunicipal.

A su vez se pretende ver la viabilidad de la programación temporal propuesta, y si tiene su viabilidad no solo técnica sino también económico-financiera, acomodándose así a la temporalidad.

El desarrollo de los sectores que constituyen el suelo urbanizable se ha previsto pueda ser por gestión directa o indirecta. Se ha considerado adscritos a cada uno de los sectores de suelo urbanizable aquellos sistemas generales que quedan asociados a cada uno de ellos. Esto implicaría que el desarrollo de los mismos lo llevará a cabo el urbanizador de los mismos. Ahora bien, existe la posibilidad de que dichos sistemas generales, por circunstancias diversas, se demoren en su ejecución o se considere necesario por parte de la municipalidad adelantar su ejecución, y por tanto se debe dejar previsto que los mismos se puedan acometer mediante obra pública ordinaria, siempre actuando la administración pública como agente inversor, quedando previsto repercutir su coste sobre los propietarios del suelo (bien directamente o a través del agente urbanizador, como se recoge en los art. 119.4 y 129.3 del TRLOTAU 1/2004).

En el caso de las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado se ha considerado conveniente que el desarrollo sea mediante gestión directa, de forma que pueda ser abordado directamente por el ayuntamiento, y repercutido posteriormente a los propietarios.

Por tanto se trata de recoger en dicho análisis:

- Análisis económico de la ejecución de las obras de urbanización de elementos que formen parte de la estructura general del municipio.
- Actuaciones en el suelo urbano no consolidado.
- Actuaciones en el suelo urbanizable.
- Costes de actuaciones en la mejora del medio ambiente del municipio.
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones recogidas en el POM.

12. ANALISIS DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Para ello se ha realizado un desglose de los costes que se pueden atribuir a dicho desarrollo:

- Coste de ejecución material de la urbanización y sistemas generales adscritos a dicho suelo.
- Coste de los gastos generales y beneficio industrial del constructor que lleve a cabo las obras de urbanización.
- Coste de los honorarios técnicos del equipo redactor, tanto de los documentos de planeamiento de desarrollo, como los proyectos de ejecución, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.
- Coste de los impuestos no recuperables, como honorarios notariales, registro de la propiedad, etc.
- El propio coste de construcción de la edificación, ya sea de tipo residencial o industrial.
- El coste de las tasas de licencia municipal de la edificación (ICIO).
- Gastos financieros y comerciales de promoción.
- Posibles indemnizaciones a propietarios de terrenos afectados por el desarrollo urbanístico.
- Cargo del beneficio del agente urbanizador y promotor de la actuación.

Una vez estimados todos los costes repercutibles al suelo, se realizará una comparación con el precio estimado de venta del producto inmobiliario, de forma que puede obtenerse el parámetro de repercusión del coste de suelo. El cual debe analizarse si es un valor real que asegure la viabilidad de la actuación, o por el contrario lo hacen inviable por los costes tan elevados de repercusión.

12.1. COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

En este sentido vamos a diferenciar entre dos conceptos, que contrastados con actuaciones similares y actualizados a nuestras fechas nos permitirán aproximarnos de una manera muy certera al coste final esperado de dicho desarrollo.

Por un lado utilizaremos el concepto de módulo superficie de viario, que es extrapolar el coste de las infraestructuras a la superficie resultante de viales. En nuestro caso debemos diferenciar entre aquellos sectores en los que la urbanización es completa (suelo urbanizable), y en los que la urbanización es parcial (suelo urbano no consolidado), donde únicamente habría que considerar

completar las infraestructuras que no se encuentran ejecutadas o hay que mejorar, para lo cual se ha realizado una estimación más concreta ceñida a dicho alcance.

El MSV utilizado en la zona residencial es de 60 €/m²v, y en la zona industrial de 50 €/m²v. Dicho parámetro incluye la ejecución de las infraestructuras (movimiento de tierras, saneamiento separativo, agua potable, red de riego, comunicaciones, instalaciones eléctricas, alumbrado, firmes, señalización y pavimentación).

En la UA1, pedanía de Sotuélamos, restaría principalmente finalizar la pavimentación de viales y aceras, así como algún elemento de conexión a parcela de los servicios municipales. Se ha considerado un módulo de 15 €/m²v para completar dichos servicios.

En la UA2, que conforma el polígono agropecuario la infraestructura principal a ejecutar es el saneamiento, y reposición del pavimento. Para dicha actuación se ha considerado un módulo de 21 €/m²v.

Para ejecutar las obras de urbanización es necesario contar con la ejecución de ajardinamiento de las zonas verdes, y disposición del mobiliario urbano, y espacios libres. Para la estimación de dicho coste de inversión se ha utilizado el módulo de zonas verdes (MZV), que es el coste por m² de zona verde.

Dicho MZV se ha considerado de 30 €/m² en el suelo urbanizable residencial, y de 20 €/m² en el suelo de uso industrial. En el suelo urbano no consolidado se ha tomado como MZV el valor de 20 €/m² en el caso de Sotuélamos (por su carácter rural y disperso), y de 10 €/m² en el polígono agropecuario.

A estos costes se han incluido otros debido a la ejecución de actuaciones constituyentes de SG y estar adscritos a los sectores y unidades de actuación referidas.

COLECTOR DE RECOGIDA DE PLUVIALES EN ZONA ESTE DEL MUNICIPIO (REGUERO TENERIAS).

Como se ha justificado en la documentación que compone el estudio de afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y su afección al dominio público hidráulico, se ha previsto la realización de un colector de diámetro 1000 mm, de 436 metros de longitud, para recorrer la escorrentía que se deriva al reguero de Tenerías, tributario del Arroyo de la Balsa. Se trata en parte de una zona que ha sido ocupada por la urbanización durante los años, y no se ha resuelto de forma satisfactoria la canalización de las aguas de dicha cuenca. Este factor podría verse agravado por la creación de los nuevos sectores S1 y S2, que a su vez suponen transformar en urbano más suelo de dicha cuenca, evitando así la dispersión de dicha avenida por percolación al terreno.

Por ello anterior al desarrollo de ambos sectores se considera necesario el desarrollo de dicha actuación, que será soportada económicamente por la actuación urbanizadora de ambos sectores. El trazado discurriría con pendiente de norte a sur, implantado o bien en la calle Pozo Arriba o bien en la avenida Juan Carlos I.

Se considera que dicha inversión tendría un coste de aproximadamente 96.000 euros de ejecución material (124.176 € incluidos los GG+BI del constructor, gastos de proyecto, dirección de obra y tramitación). Y se repercutirá entre los sectores afectados de forma proporcional al aprovechamiento de cada uno.

AMPLIACION DEL PARQUE MUNICIPAL JUNTO A LA PISCINA

Dado que los sistemas generales de zonas verdes eran deficitarios en el municipio, se ha optado por disponer una superficie de 3.789,10 m², junto al actual parque y piscina municipal, de forma que su obtención se produzca a través de su adscripción a los sectores S1 y S2.

De esta forma el suelo necesario para disposición de este sistema general, es obtenido por el municipio de una forma gratuita, siendo este sufragado por los propietarios de los terrenos que van a obtener un aprovechamiento urbanístico gracias a haber establecido nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, los propietarios de los terrenos donde se implantan los SG tendrían derecho a su aprovechamiento correspondiente distribuido entre los sectores de suelo urbanizable, que serán plasmados en los proyectos de reparcelación que se acometan en su desarrollo posterior.

GLORIETA DE ACCESO AL POLIGONO AGROPECUARIO

Se considera conveniente en base a la documentación recibida por el titular de la carretera que sirve a su acceso (Excma. Diputación de Albacete), disponer de un acceso único y ordenado a dicha infraestructura.

El coste de la misma se considera incluido dentro de los costes estimados de la urbanización. Y estos serán sufragados íntegramente en la UA2.

En los espacios dotacionales obtenidos por el Ayuntamiento, este desarrollará progresivamente aquellas dotaciones consideradas en la medida que se complete la edificación de los sectores, ya que de esta forma podrá conseguirse un balance positivo en las arcas municipales quedando el dinero suficiente para poder abordarlas.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

12.2. GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DEL CONSTRUCTOR

Se considera una cifra del 19% cargado sobre el coste de ejecución material de la urbanización, donde se considera habitualmente un 13% repercutible por los gastos generales de la empresa constructora y un 6% que son los beneficios que la empresa obtendría por la construcción.

12.3. HONORARIOS TECNICOS

Incluimos aquí el coste de los honorarios de los equipos redactores de los planes urbanísticos de desarrollo, su tramitación ambiental, redacción de los proyectos de ejecución, y las labores de dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.

Dichos costes totales se han estimado, siguiendo una orientación de los honorarios propuestos por los colegios oficiales, y nuestra experiencia en lo que el mercado está pagando por dichos trabajos en un 7,35 % de los costes de ejecución material.

12.4. IMPUESTOS NO RECUPERABLES

Incluimos aquí todos los costes asociados a las inscripciones registrales de los contratos de compra-venta de suelo y parcelas, los gastos notariales, y aquellos en los que habitualmente se incurre que no son recuperables, formalización de estatutos, formación e inscripción de sociedades, gastos de anuncio para información pública, publicaciones en el DOCM, etc. Estos se han cifrado en un 3% del PEM.

12.5. COSTES DE CONSTRUCCION EDIFICATORIOS

Se trata de los costes de inversión en la construcción de las viviendas y naves industriales. Los costes expresados a continuación incluyen el coeficiente de gastos generales y beneficio industrial del constructor de las edificaciones.

Para tener en cuenta estos costes se han utilizado los datos publicados por la Dirección General del Catastro en la Ponencia, donde se establece un coste para vivienda residencial de 427,5 €/m²t (por la tipología establecida de vivienda unifamiliar alineada en manzana cerrada). En el suelo industrial se ha distinguido entre el coste de nave aislada de producción, y nave de almacén.

En los sectores S3 y S4 se ha supuesto un precio de construcción de 202,5 €/m²t, y en las unidades de actuación del polígono agropecuario de 157,5 €/m²t por tratarse de naves supuestamente para un sector productivo más económico, muchas de ellas utilizadas como mero almacén.

En el sector S4, la parte de dotación privada de uso deportivo se estima un coste medio de 140 €/m².

12.6. IMPUESTOS MUNICIPALES SOBRE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICATORIA (ICIO)

Dentro de estos costes se ha incluido como base impositiva el coste de construcción considerado anteriormente, pero eliminando el porcentaje de gastos generales y beneficio industrial del constructor de la edificación (que se estima igualmente en un 19%).

Atendiendo a las ordenanzas fiscales actualmente en vigor en el municipio el importe de este impuesto es del 2,4% del importe de ejecución material.

12.7. GASTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION DE PARCELAS Y EDIFICACIONES

Por la experiencia estos costes pueden aproximarse a un 6% de los costes de ejecución material de la urbanización. También hay que significar aquí que estos pueden ser variables en función a las condiciones del mercado financiero.

13. BENEFICIO DEL PROMOTOR VERSUS COSTE DE REPERCUSION DEL SUELO

Llegados a este punto solamente hay dos costes que debemos ser capaces de fijar, o mejor dicho estudiar su variación de forma que podamos analizar, frente al valor de venta de las construcciones, cual es el beneficio conocido el valor de repercusión del suelo, o como comúnmente se plantea el mercado inmobiliario, a través del METODO RESIDUAL, ver la viabilidad de un coste de repercusión de suelo, habiendo fijado previamente el porcentaje del beneficio que el promotor debe obtener por la gestión de desarrollo inmobiliario del suelo.

Se fija este valor de beneficio por parte del promotor inmobiliario en un 8% de los costes totales.

14. VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

El valor de venta del producto inmobiliario debe estimarse a través de todos los métodos posibles que nos arrojen valores que podamos considerar como ajustados a mercado. Por ello vamos a exponer los diferentes análisis realizados: estudio de mercado de situaciones actuales de venta de productos similares a los que propone este plan, utilizar estudios de mercado específicos realizados por empresas especialistas en la materia, y por otro lado realizar un análisis del importe de venta regulado

para las viviendas de protección, cuyo valor marcará el límite inferior de venta tanto de las viviendas de protección pública como de las viviendas de promoción privada.

14.1. ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DE SEGUNDA MANO EN EL MUNICIPIO DE EL BONILLO.

Se ha realizado un análisis de inmuebles en venta en el municipio de El Bonillo y se han extraído unos cuantos precios de productos inmobiliarios similares a los que planteamos en el desarrollo urbanístico, y que servirán de contraste al precio de venta supuesto.

Concretamente los datos obtenidos en este año, y que han sido extraídos de ofertas publicadas a través de anuncios inmobiliarios extraídos de Internet, han sido:

Superficie útil	Habitaciones	Baños	Uso	Localización	Precio	€/m ² _u	€/m ² _c
100	6	1	residencial	C/. Abajo	70.000,00 €	700	583
89	3	1	residencial	C/. Miguel de Cervantes	63.000,00 €	708	590
180	4	3	residencial	C/. Virgen	150.000,00 €	833	694

Se han omitido los números de las calles por considerar que no es adecuado mostrar dicha información

La cifra media de valor de venta de vivienda libre de segunda mano así obtenido es de 623 €/m²_t.

14.2. ANALISIS DE PUBLICACION REALIZADA POR LA EMPRESA NESTORIA

Se ha tenido acceso a los datos publicados por una empresa inmobiliaria, la cual, en base a los productos inmobiliarios con los que cuenta en cartera, ha realizado la siguiente publicación, que se transcribe directamente de su página en Internet:

El Bonillo Precios		
	Precio	€/m ²
1 dorm.	145.000 €	1.118
2 dorm.	72.000 €	n/a
3 dorm.	125.000 €	1.388
4 dorm.	200.000 €	833
precios medios de la oferta de		
		

Como podemos ver el precio medio de vivienda de aquí extraído es de 1.113 €/m²_u, que pasado a superficie construida arroja el valor de 890 €/m²_c.

14.3. ANALISIS DEL PRECIO DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE REGIMEN GENERAL.

Para realizar la estimación del precio de la vivienda de protección pública, utilizaremos la metodología expuesta en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, de la Consejería de Ordenación de Territorio y Vivienda.

El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública para venta se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización.

El Módulo Básico Estatal (MBE) será el que determinen en cada momento el Consejo de Ministros. En el momento de la publicación del Decreto 173/2009, su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, (de acuerdo a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

Vamos a realizar los cálculos considerando de los tres tipos de vivienda de protección pública (régimen general, régimen especial y de precio concertado), el análisis para el régimen general.

$$P = MBE \cdot C_{vpo} \cdot CL$$

Las viviendas de precio tasado serían un 20% más elevadas que este precio, y las de iniciativa público-privada un 10% superior al del precio tasado.

El valor del coeficiente C_{vpo} , se establece en función del régimen del tipo de la vivienda: régimen especial (A), régimen general (B) y de régimen concertado (C).

En nuestro caso vamos a establecer el precio para régimen general, considerando un área geográfica 2 (en función de nuestro municipio). Siendo por tanto el valor de $C_{vpo} = 1,4$.

El coeficiente de localización (CL), en el caso de áreas geográficas 2, su valor es 1.

Por tanto $P_{vpo} = 758 \times 1,4 \times 1 = 1061,2 \text{ €/m}^2_{t_u}$ (el valor se obtiene referenciado a superficie útil).

El coste de los garajes y trasteros, se toma como el 60% del precio de la vivienda, por tanto $P_{gar} = P_{tras} = 0,6 \cdot P_{vpo} = 636,72 \text{ €/m}^2_{t_u}$.

En una vivienda de régimen general:

- Superficie útil de la vivienda $90 \text{ m}^2_{t_u}$

- Superficie útil del garaje 25 m²t_u
- Superficie útil del trastero 8 m²t_u

Por tanto el precio de venta total es de 116.519,76 €, que equivale a un ratio de 947 €/m²t_u, que a su vez considerando un coeficiente de 1,25 de traspaso entre la superficie útil y construida, arroja un valor de 758 €/m²t_c.

A su vez, sabemos que el coste máximo de venta del suelo destinado a realizar vivienda de protección pública está fijado en un 20% del precio de venta de la VPO.

Por tanto el coste máximo de repercusión de suelo es de 151 €/m²t_c, que en la realidad suele ser un parámetro bastante acotado, al que suele ajustarse el valor de mercado del suelo.

14.4. ANALISIS DE LA PONENCIA DE VALORES DE CATASTRO

Mostramos a continuación los resultados obtenidos de la ponencia de catastro comentados anteriormente.

USO	TIPOLOGIA	VALOR REP.CONSTRUCCION			VALOR REP. SUELO	VALOR VENTA
		MBC	CVC	MBCxCVC	VRB (R56)	€/m ² t
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada LIBRE	450	0,95	427,5	55,0	675,50
RESIDENCIAL	1.2.2. Vivienda unif. alineada o manzana cerrada Promoción Pública	450	0,95	427,5	55,0	472,85
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V. LIBRE	450	0,55	247,5	55,0	423,50
RESIDENCIAL	1.2.3. Garajes y porches en PB asociado a V.P.P.	450	0,55	247,5	55,0	296,45
TERCIARIO	4.1.1. Comercial en edificio mixto	450	0,95	427,5	55,0	675,50
TERCIARIO	3.2.1. Oficina unida a vivienda	450	1,00	450,0	55,0	707,00
INDUSTRIAL	2.1.1. Nave de fabricación en una planta	450	0,45	202,5	27,5	322,00
INDUSTRIAL	2.1.3. Nave de almacenamiento	450	0,35	157,5	27,5	259,00
DEPORTIVO	5.2.1. Descubierta. Deportes Varios	450	0,25	112,5	27,5	196,00

De estos datos, vamos a extraer varios aspectos que debemos tener en cuenta, como es:

- El incremento considerado entre vivienda de promoción libre y de promoción pública, que es del 42,9% superior en la V.L.

- El precio de venta de catastro para naves de fabricación en una planta es de 322 €/m²t. mientras que si es nave almacenamiento, su precio de venta es de 259 €/m²t (un 20% inferior).
- Los precios de uso industrial frente a uso residencial disminuyen entre un 32 y un 52%.
- Los precios de uso comercial u oficinas cuando van ligados a vivienda son muy similares a las viviendas de promoción libre.
- Como se observa el precio de venta de uso dotacional privado deportivo, con tipología descubierta (no techada), es menor que el precio de venta del suelo industrial. Este aspecto ha sido considerado para poder extraer la relación entre los costes de repercusión del suelo urbanizado, de cara a poder establecer coeficientes de homogeneidad para el cálculo del aprovechamiento tipo del sector S4.

De forma general por lo que se ha podido contrastar tanto con los precios asignados por el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, de la Consejería de Ordenación de Territorio y Vivienda, así como del contraste con los precios de mercado sondeados, los precios de venta que arroja catastro son inferiores en aproximadamente 38%. Por tanto estos valores, únicamente los utilizaremos, para ver la relación proporcional entre los diferentes usos.

14.5. VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

A partir de los datos anteriormente mostrados vamos a establecer el precio de venta, tanto para viviendas de promoción privada como para las viviendas de promoción pública.

De igual forma haremos con los m²t producidos de uso industrial. En los que partiremos de la relación de precios obtenidos de la ponencia de Catastro.

Finalmente los precios estimados de venta son:

Precio para vivienda de protección pública	758 €/m ² t
Precio para vivienda libre	890 €/m ² t (aumentamos un 17% el precio de la de protección pública, ya que pensamos que está del lado de la seguridad no aumentar más este importe, pese a que hay datos que arrojan este porcentaje como escaso).

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.
 El Bonillo, 24 de septiembre de 2020
 Fdo. La secretaria-interventora

Precio en uso industrial en el suelo urbanizable 440 €/m²t (que es un 42% más económica que la VPO, en base a las proporciones analizadas en el punto anterior).

Precio del uso dotacional 316 €/m²t.

Precio de uso industrial en UA Pol. Agropecuario 352 €/m²t (un 20% inferior que la nave de fabricación, por considerar que gran parte de las naves dispuestas en esta unidad serán de tipología similar a naves de almacenamiento).

El precio medio utilizado en uso residencial, teniendo en cuenta que se prevé un 70% de vivienda libre y un 30% de vivienda de protección pública, es finalmente de 850 €/m²t.

Por tanto como resumen obtenemos:

	TOTAL COSTES SIN REPERCUSION SUELO €/m ² t	BENEFICIO DEL PROMOTOR €/m ² t	PRECIO DE VENTA €/m ² t	PRECIO POSIBLE DE REPERCUSION DEL SUELO €/m ² t
UA1	461,75	36,94	850	351,31
UA2	172,42	13,79	374	187,79
S1	491,64	39,33	850	319,03
S2	503,85	40,31	850	305,85
S3	229,23	18,34	440	192,43
S4	239,98	19,20	335	76,06
S5	183,87	14,71	374	175,42

Como vemos en todos los casos el valor de repercusión en el suelo residencial estaría por encima de los valores habituales de suelo, y por encima del valor de suelo destinado a VPO (que como hemos explicado suele ser un baremo importante de costes de repercusión de referencia).

Por tanto podríamos considerar que las actuaciones son viables en todos los casos desde el punto de vista de promoción de suelo y producto inmobiliario. Y como veremos más adelante, los desarrollos industriales, especialmente en el S4, por los condicionantes de suelo destinado a uso dotacional deportivo, no son interesantes para inversión a manos de un agente urbanizador externo, mientras que si lo son para una agrupación de los propietarios del suelo.

Evidentemente, la valoración del suelo en base a precios por debajo del fijado supondrá sustanciales trasvases de plusvalía a los promotores; de la misma manera, valores por encima del precio indicado minorarían la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos.

14.6. ANALISIS DE LA RENTABILIDAD FIJANDO EL COSTE DE REPERCUSION DEL SUELO

Ofrecemos a continuación unos análisis, en el cual se ha calculado, entre otros indicadores, el de la Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) de la inversión. Los resultados de las Evaluaciones se adjuntan a continuación, distinguiendo entre el análisis que podrían hacer del desarrollo los propietarios acometiendo ellos directamente el desarrollo urbanístico, o bien introduciendo la figura de un tercero como Agente Urbanizador.

De este análisis se desprende que en el caso de los sectores residenciales, el agente urbanizador que los desarrollase tendría asegurada su rentabilidad, al encontrarse en todos ellos la TIR por encima del 12%. Si son desarrollados directamente por los propietarios, la cifra sube hasta tasas superiores en todos los casos al 20%.

En el caso de los dos sectores urbanizables de uso industrial la rentabilidad para un agente urbanizador externo deja de ser interesante (principalmente por el bajo aprovechamiento obtenido), mientras que si dicho desarrollo lo llevan a cabo los propietarios del suelo, los valores de la TIR ascienden a valores mucho más atractivos.

Cada evaluación refleja el plan de financiación y la rentabilidad de la operación, pudiéndose calibrar el grado de rentabilidad a través de diversidad de indicadores detallados en la hoja-resumen:

- El indicador más inmediato consiste en comparar el total de las inversiones anuales con el total de los ingresos anuales, y considerar que el exceso de éstos sobre aquéllas se obtiene en un período de seis años.
- Un indicador más perfeccionado es el que obtiene el Valor Actual Neto (V.A.N.) del superávit, y lo compara con el del capital aportado. El V.A.N. consiste en calcular lo que valen en la actualidad (antes de iniciar la operación) bien sea los ingresos futuros esperados, bien sea el capital a aportar en los próximos años, para lo cual se descuentan estos valores a un tipo de interés determinado (en este supuesto, al 5%); para que una operación sea rentable, el V.A.N. del superávit debe ser cuando menos mayor que el del capital aportado.
- La Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) es el valor tipo de interés que iguala los V.A.N. comparados. Así, una T.I.R. del capital aportado respecto del superávit igual al 10% indica que hay que descontar al 10% los valores futuros de ambos flujos, para que sus Valores Actuales Netos se igualen. Son, en general, aceptables las operaciones cuya T.I.R. está por encima del 10% o próximos a él, cinco puntos por encima del interés de descuento existente, y que ha sido considerado en dicho análisis.

Se adjuntan a continuación las fichas del análisis detallado de cada sector o unidad de actuación.

SECTOR S1 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS										
INGRESOS-GASTOS										
INGRESOS TOTALES	9.917.872,25 €	GASTOS URBANIZACION						614.526,06 €		
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	1.983.574,45 €	GASTOS EDIFICACION						5.088.706,80 €		
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO						- €		
FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	1.528.812,04 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						614.526,06 €		
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	3.562.094,76 €									
INTERES	7,00%									
PLAZO	72 MESES									
1 AÑO DE CARENANCIA										
CUOTA	-80.378 €/MES									
IPC	3%									
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7			
CUOTA MES	- €	60.377,97 €	60.377,97 €	60.377,97 €	60.377,97 €	60.377,97 €	60.377,97 €			
CUOTA AÑO	- €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €			
	0	1	2	3	4	5	6	7		
GASTOS										
COSTE URBANIZACION		614.526,06 €								
TOTAL		614.526,06 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
INGRESOS										
APORTACION										
VENTA INMUEBLES		1.983.574,45 €	2.043.081,66 €	2.104.374,13 €	2.167.505,36 €	2.232.530,52 €				
TOTAL	- 5.088.706,80 €	1.983.574,45 €	2.043.081,66 €	2.104.374,13 €	2.167.505,36 €	2.232.530,52 €	- €	- €	- €	
FLUJO DE CAJA										
PRESTAMO	- 5.088.706,80 €	1.369.048,39 €	2.043.081,66 €	2.104.374,13 €	2.167.505,36 €	2.232.530,52 €	- €	- €	- €	
		- €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	724.535,66 €	
BENEFICIO BRUTO										
		1.369.048,39 €	1.318.546,02 €	1.379.838,47 €	1.442.969,70 €	1.507.994,86 €	- 724.535,66 €	- 724.535,66 €	- 724.535,66 €	
BENEFICIO NETO (70%)										
		958.333,87 €	922.982,22 €	965.886,93 €	1.010.078,79 €	1.055.596,40 €	- 724.535,66 €	- 724.535,66 €	- 724.535,66 €	
		958.333,87 €	1.881.316,08 €	2.847.203,02 €	3.857.281,80 €	4.912.878,20 €	4.188.342,54 €	3.463.806,88 €		
BEN. NETO ACTUALIZADO										
		930.421,23 €	869.989,26 €	883.923,37 €	897.441,92 €	910.566,73 €	- 606.787,21 €	- 589.113,80 €		
BEN. NETO ACT. ACUMULADO										
		930.421,23 €	1.800.420,49 €	2.684.343,86 €	3.581.785,78 €	4.492.352,51 €	3.885.565,30 €	3.296.451,50 €		
TIR										
			25,1%							
VAN										
			3.296.452 €							

SECTOR S1 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR										
INGRESOS-GASTOS										
INGRESOS TOTALES	12.370.830,80 €	GASTOS URBANIZACION						614.526,06 €		
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	2.474.126,16 €	GASTOS EDIFICACION						5.088.706,80 €		
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO						1.761.880,84 €		
FINANCIACION										
FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	2.055.176,29 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						614.526,06 €		
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	4.795.411,35 €									
INTERES	7,00%									
PLAZO	72 MESES									
1 AÑO DE CARENANCIA										
CUOTA	-81.283 €/MES									
IPC	3%									
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7			
CUOTA MES	- €	81.282,85 €	81.282,85 €	81.282,85 €	81.282,85 €	81.282,85 €	81.282,85 €			
CUOTA AÑO	- €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €			
	0	1	2	3	4	5	6	7		
GASTOS										
COSTE URBANIZACION		614.526,06 €								
TOTAL		614.526,06 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
INGRESOS										
APORTACION										
VENTA INMUEBLES		2.474.126,16 €	2.548.349,94 €	2.624.800,44 €	2.703.544,46 €	2.784.650,79 €				
TOTAL	- 6.850.587,64 €	2.474.126,16 €	2.548.349,94 €	2.624.800,44 €	2.703.544,46 €	2.784.650,79 €	- €	- €	- €	
FLUJO DE CAJA										
PRESTAMO	- 6.850.587,64 €	1.859.600,09 €	2.548.349,94 €	2.624.800,44 €	2.703.544,46 €	2.784.650,79 €	- €	- €	- €	
		- €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	975.394,19 €	
BENEFICIO BRUTO										
		1.859.600,09 €	1.572.955,76 €	1.649.406,25 €	1.728.150,27 €	1.809.256,80 €	- 975.394,19 €	- 975.394,19 €	- 975.394,19 €	
BENEFICIO NETO (70%)										
		1.301.720,07 €	1.101.069,03 €	1.154.584,38 €	1.209.705,19 €	1.266.479,82 €	- 875.394,19 €	- 875.394,19 €	- 875.394,19 €	
		1.301.720,07 €	2.402.789,09 €	3.557.373,47 €	4.767.078,66 €	6.033.558,28 €	5.058.164,09 €	4.082.769,90 €		
BEN. NETO ACTUALIZADO										
		1.263.805,89 €	1.037.883,16 €	1.056.608,26 €	1.074.807,39 €	1.092.476,45 €	- 816.977,28 €	- 793.084,74 €		
BEN. NETO ACT. ACUMULADO										
		1.263.805,89 €	2.301.669,05 €	3.358.277,31 €	4.433.084,70 €	5.525.561,15 €	4.708.689,87 €	3.915.599,14 €		
TIR										
			22,5%							
VAN										
			3.915.599 €							

DILIGENCIA 1.- Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

SECTOR S2 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	9.426.755,00 €	GASTOS URBANIZACION	712.552,24 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	1.885.351,00 €	GASTOS EDIFICACION	4.836.722,14 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	- €

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	1.451.016,64 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						712.552,24 €
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	3.385.705,50 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENCIA								
CUOTA	-57.388 €/MES							
IPC:	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	57.388,15 €	57.388,15 €	57.388,15 €	57.388,15 €	57.388,15 €	57.388,15 €	57.388,15 €
CUOTA AÑO	- €	688.657,81 €	688.657,81 €	688.657,81 €	688.657,81 €	688.657,81 €	688.657,81 €	688.657,81 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		712.552,24 €						
TOTAL		712.552,24 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		1.885.351,00 €	1.941.911,53 €	2.000.168,88 €	2.060.173,94 €	2.121.979,16 €		
TOTAL	- 4.836.722,14 €	1.885.351,00 €	1.941.911,53 €	2.000.168,88 €	2.060.173,94 €	2.121.979,16 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA								
PRESTAMO	- 4.836.722,14 €	1.172.798,76 €	1.941.911,53 €	2.000.168,88 €	2.060.173,94 €	2.121.979,16 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO		1.172.798,76 €	1.253.253,72 €	1.311.511,07 €	1.371.518,13 €	1.433.321,35 €	- 688.657,81 €	- 688.657,81 €
BENEFICIO NETO (70%)		820.959,13 €	877.277,60 €	918.057,75 €	960.061,29 €	1.003.324,95 €	- 688.657,81 €	- 688.657,81 €
		820.959,13 €	1.898.236,73 €	2.616.294,48 €	3.576.355,77 €	4.579.680,72 €	3.891.022,91 €	3.202.365,10 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		797.047,70 €	826.918,28 €	840.152,89 €	853.002,02 €	865.476,91 €	- 576.740,07 €	- 559.941,82 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		797.047,70 €	1.823.965,98 €	2.464.118,87 €	3.317.120,89 €	4.182.597,81 €	3.605.857,73 €	3.045.915,92 €
TIR			24,1%					
VAN		3.045.916 €						

SECTOR S2 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	11.629.600,32 €	GASTOS URBANIZACION	712.552,24 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	2.325.920,06 €	GASTOS EDIFICACION	4.836.722,14 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	1.674.635,30 €

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	1.953.407,23 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						712.552,24 €
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	4.557.950,21 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENCIA								
CUOTA	-77.258 €/MES							
IPC:	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	77.257,85 €	77.257,85 €	77.257,85 €	77.257,85 €	77.257,85 €	77.257,85 €	77.257,85 €
CUOTA AÑO	- €	927.094,22 €	927.094,22 €	927.094,22 €	927.094,22 €	927.094,22 €	927.094,22 €	927.094,22 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		712.552,24 €						
TOTAL		712.552,24 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		2.325.920,06 €	2.395.697,67 €	2.467.568,60 €	2.541.595,65 €	2.617.843,52 €		
TOTAL	- 6.511.357,44 €	2.325.920,06 €	2.395.697,67 €	2.467.568,60 €	2.541.595,65 €	2.617.843,52 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA								
PRESTAMO	- 6.511.357,44 €	1.613.367,82 €	2.395.697,67 €	2.467.568,60 €	2.541.595,65 €	2.617.843,52 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO		1.613.367,82 €	1.468.603,44 €	1.540.474,37 €	1.614.501,43 €	1.680.749,30 €	- 927.094,22 €	- 927.094,22 €
BENEFICIO NETO (70%)		1.129.357,47 €	1.028.022,41 €	1.078.332,06 €	1.130.151,00 €	1.183.524,51 €	- 927.094,22 €	- 927.094,22 €
		1.129.357,47 €	2.157.379,88 €	3.235.711,95 €	4.365.862,95 €	5.549.387,46 €	4.622.293,24 €	3.895.199,02 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		1.096.463,57 €	969.009,72 €	986.826,59 €	1.004.124,53 €	1.020.918,64 €	- 776.426,81 €	- 753.812,44 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		1.096.463,57 €	2.065.473,29 €	3.052.299,88 €	4.056.424,41 €	5.077.343,05 €	4.300.916,23 €	3.547.103,78 €
TIR			21,3%					
VAN		3.547.104 €						

DILIGENCIA 1.- Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

SECTOR S3 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS							
INGRESOS TOTALES	4.003.380,98 €	GASTOS URBANIZACION	195.484,31 €				
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	800.672,20 €	GASTOS EDIFICACION	1.879.614,88 €				
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	- €				

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	563.884,40 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						195.484,31 €
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	1.315.730,28 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENIA								
CUOTA	-22.302 €/MES							
IPC:	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	22.301,80 €	22.301,80 €	22.301,80 €	22.301,80 €	22.301,80 €	22.301,80 €	
CUOTA AÑO	- €	267.621,60 €	267.621,60 €	267.621,60 €	267.621,60 €	267.621,60 €	267.621,60 €	

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		195.484,31 €						
TOTAL		195.484,31 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		800.672,20 €	824.692,36 €	849.433,13 €	874.916,13 €	901.163,61 €		
TOTAL -	1.879.614,68 €	800.672,20 €	824.692,36 €	849.433,13 €	874.916,13 €	901.163,61 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA								
PRESTAMO	- 1.879.614,68 €	605.187,88 €	824.692,36 €	849.433,13 €	874.916,13 €	901.163,61 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO		605.187,88 €	557.070,76 €	581.811,53 €	607.294,52 €	633.542,01 €	- 267.621,60 €	- 267.621,60 €
BENEFICIO NETO (70%)		423.631,52 €	389.949,53 €	407.268,07 €	425.106,17 €	443.479,41 €	- 267.621,60 €	- 267.621,60 €
		423.631,52 €	813.581,05 €	1.220.849,12 €	1.645.955,29 €	2.089.434,69 €	1.821.813,09 €	1.554.191,49 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		411.292,74 €	367.564,83 €	372.707,98 €	377.701,32 €	382.549,23 €	- 224.128,88 €	- 217.800,85 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		411.292,74 €	778.857,57 €	1.151.565,55 €	1.529.266,87 €	1.911.816,10 €	1.687.687,22 €	1.470.088,37 €
TIR			30,2%					
VAN			1.470.086 €					

SECTOR S3 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS							
INGRESOS TOTALES	4.557.742,28 €	GASTOS URBANIZACION	195.484,31 €				
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	911.548,45 €	GASTOS EDIFICACION	1.879.614,88 €				
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	1.373.880,70 €				

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	976.048,61 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						195.484,31 €
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	2.277.446,76 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENIA								
CUOTA	-38.603 €/MES							
IPC:	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	38.603,02 €	38.603,02 €	38.603,02 €	38.603,02 €	38.603,02 €	38.603,02 €	
CUOTA AÑO	- €	463.236,24 €	463.236,24 €	463.236,24 €	463.236,24 €	463.236,24 €	463.236,24 €	

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		195.484,31 €						
TOTAL		195.484,31 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		911.548,45 €	938.894,91 €	967.061,75 €	996.073,61 €	1.025.955,81 €		
TOTAL -	3.253.495,38 €	911.548,45 €	938.894,91 €	967.061,75 €	996.073,61 €	1.025.955,81 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA								
PRESTAMO	- 3.253.495,38 €	716.064,14 €	938.894,91 €	967.061,75 €	996.073,61 €	1.025.955,81 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO		716.064,14 €	475.658,66 €	503.825,51 €	532.837,36 €	562.719,57 €	- 463.236,24 €	- 463.236,24 €
BENEFICIO NETO (70%)		501.244,90 €	332.961,06 €	352.877,86 €	372.986,15 €	393.903,70 €	- 463.236,24 €	- 463.236,24 €
		501.244,90 €	834.205,96 €	1.186.883,82 €	1.559.869,97 €	1.953.773,67 €	1.490.537,43 €	1.027.301,18 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		486.645,53 €	313.847,74 €	322.750,20 €	331.393,37 €	339.784,79 €	- 387.953,06 €	- 376.653,46 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		486.645,53 €	800.493,27 €	1.123.243,47 €	1.454.636,83 €	1.794.421,63 €	1.406.468,56 €	1.029.815,11 €
TIR			12,4%					
VAN			1.029.815 €					

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

SECTOR S4 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	12.202.729,33 €	GASTOS URBANIZACION	1.153.156,64 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	2.440.545,87 €	GASTOS EDIFICACION	7.519.888,65 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	- €

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	2.255.966,59 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						1.153.156,64 €
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	5.263.922,05 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENANCIA								
CUOTA	-89.224 €/MES							
IPC	3%							
		AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
CUOTA MES	- €	89.224,17 €	89.224,17 €	89.224,17 €	89.224,17 €	89.224,17 €	89.224,17 €	89.224,17 €
CUOTA AÑO	- €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €	1.070.690,00 €

		0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS									
COSTE URBANIZACION			1.153.156,64 €						
TOTAL			1.153.156,64 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS									
APORTACION									
VENTA INMUEBLES			2.440.545,87 €	2.513.762,24 €	2.589.175,11 €	2.666.850,36 €	2.746.855,87 €		
TOTAL -	7.519.888,65 €		2.440.545,87 €	2.513.762,24 €	2.589.175,11 €	2.666.850,36 €	2.746.855,87 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA									
PRESTAMO	- 7.519.888,65 €		1.287.389,22 €	2.513.762,24 €	2.589.175,11 €	2.666.850,36 €	2.746.855,87 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO			1.287.389,22 €	1.443.072,24 €	1.518.485,11 €	1.596.180,36 €	1.676.185,87 €	- 1.070.690,00 €	- 1.070.690,00 €
BENEFICIO NETO (70%)			901.172,46 €	1.010.150,57 €	1.062.939,58 €	1.117.312,25 €	1.173.316,11 €	- 1.070.690,00 €	- 1.070.690,00 €
			901.172,46 €	1.911.323,02 €	2.974.262,80 €	4.091.574,85 €	5.264.890,96 €	4.194.200,96 €	3.123.510,96 €
BEN. NETO A ACTUALIZADC			874.924,72 €	952.163,79 €	972.740,29 €	992.717,46 €	1.012.112,78 €	- 896.886,02 €	- 870.568,95 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO			874.924,72 €	1.827.088,51 €	2.799.828,80 €	3.792.546,26 €	4.804.659,04 €	3.907.973,02 €	3.037.404,07 €
TIR									15,5%
VAN									3.037.404 €

SECTOR S4 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	12.544.403,94 €	GASTOS URBANIZACION	1.153.156,64 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	2.508.880,79 €	GASTOS EDIFICACION	7.519.888,65 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	3.188.009,43 €

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	3.212.369,42 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						1.153.156,64 €
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	7.495.528,66 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENANCIA								
CUOTA	-127.050 €/MES							
IPC	3%							
		AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7
CUOTA MES	- €	127.050,19 €	127.050,19 €	127.050,19 €	127.050,19 €	127.050,19 €	127.050,19 €	127.050,19 €
CUOTA AÑO	- €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €	1.524.602,29 €

		0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS									
COSTE URBANIZACION			1.153.156,64 €						
TOTAL			1.153.156,64 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS									
APORTACION									
VENTA INMUEBLES			2.508.880,79 €	2.584.147,21 €	2.661.671,63 €	2.741.521,78 €	2.823.767,43 €		
TOTAL -	10.707.898,08 €		2.508.880,79 €	2.584.147,21 €	2.661.671,63 €	2.741.521,78 €	2.823.767,43 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA									
PRESTAMO	- 10.707.898,08 €		1.355.724,15 €	2.584.147,21 €	2.661.671,63 €	2.741.521,78 €	2.823.767,43 €	- €	- €
BENEFICIO BRUTO			1.355.724,15 €	1.059.544,93 €	1.137.089,34 €	1.216.919,49 €	1.299.165,15 €	- 1.524.602,29 €	- 1.524.602,29 €
BENEFICIO NETO (70%)			949.006,90 €	741.681,45 €	795.948,54 €	851.843,64 €	909.415,60 €	- 1.524.602,29 €	- 1.524.602,29 €
			949.006,90 €	1.690.889,35 €	2.486.636,89 €	3.338.480,54 €	4.247.896,14 €	2.723.293,85 €	1.198.691,57 €
BEN. NETO A ACTUALIZADC			921.365,92 €	699.105,90 €	728.405,67 €	756.852,04 €	794.499,89 €	- 1.276.830,41 €	- 1.239.641,18 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO			921.365,92 €	1.620.471,82 €	2.348.877,49 €	3.105.729,54 €	3.690.199,42 €	2.613.369,01 €	1.373.727,83 €
TIR									4,0%
VAN									1.373.728 €

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

SECTOR S6 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	28.923.057,22 €	GASTOS URBANIZACION	1.701.669,11 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	5.784.611,44 €	GASTOS EDIFICACION	12.425.814,85 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	

FINANCIACION			
FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	3.727.744,45 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION	
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	8.698.070,39 €	1.701.669,11 €	
INTERES	7,00%		
PLAZO	72 MESES		
1 AÑO DE CARENIA			
CUOTA	-147.433 €/MES		
IPC	3%		
	AÑO1	AÑO2	AÑO3
CUOTA MES	- €	147.433,43 €	147.433,43 €
CUOTA AÑO	- €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		1.701.669,11 €						
TOTAL		1.701.669,11 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		5.784.611,44 €	5.958.149,79 €	6.136.894,28 €	6.321.001,11 €	6.510.631,14 €		
TOTAL	- 12.425.814,85 €	5.784.611,44 €	5.958.149,79 €	6.136.894,28 €	6.321.001,11 €	6.510.631,14 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 12.425.814,85 €	4.082.942,34 €	5.958.149,79 €	6.136.894,28 €	6.321.001,11 €	6.510.631,14 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €	1.769.201,16 €
BENEFICIO BRUTO		4.082.942,34 €	4.188.948,63 €	4.367.693,12 €	4.551.799,95 €	4.741.429,98 €	- 1.769.201,16 €	- 1.769.201,16 €
BENEFICIO NETO (70%)		2.858.059,64 €	2.932.264,04 €	3.057.385,18 €	3.186.259,96 €	3.310.000,99 €	- 1.769.201,16 €	- 1.769.201,16 €
		2.858.059,64 €	5.790.323,67 €	8.947.708,86 €	12.033.968,82 €	15.352.969,81 €	13.583.768,65 €	11.814.567,49 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		2.774.815,18 €	2.763.940,09 €	2.797.940,55 €	2.830.950,71 €	2.862.999,41 €	- 1.481.678,12 €	- 1.438.522,45 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		2.774.815,18 €	5.538.755,27 €	8.336.695,82 €	11.167.646,53 €	14.030.645,94 €	12.548.967,82 €	11.110.445,37 €
TIR			33,8%					
VAN			11.110.445 €					

SECTOR S5 - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	36.945.685,70 €	GASTOS URBANIZACION	1.701.669,11 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	7.389.137,14 €	GASTOS EDIFICACION	12.425.814,85 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	6.772.944,79 €

FINANCIACION			
FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	5.759.627,89 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION	
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	13.439.131,75 €	1.701.669,11 €	
INTERES	7,00%		
PLAZO	72 MESES		
1 AÑO DE CARENIA			
CUOTA	-227.795 €/MES		
IPC	3%		
	AÑO1	AÑO2	AÑO3
CUOTA MES	- €	227.795,04 €	227.795,04 €
CUOTA AÑO	- €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		1.701.669,11 €						
TOTAL		1.701.669,11 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		7.389.137,14 €	7.610.811,25 €	7.839.135,59 €	8.074.309,66 €	8.316.538,95 €		
TOTAL	- 19.198.759,64 €	7.389.137,14 €	7.610.811,25 €	7.839.135,59 €	8.074.309,66 €	8.316.538,95 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 19.198.759,64 €	5.687.468,03 €	7.610.811,25 €	7.839.135,59 €	8.074.309,66 €	8.316.538,95 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €	2.733.540,48 €
BENEFICIO BRUTO		5.687.468,03 €	4.877.270,79 €	5.105.595,12 €	5.340.769,18 €	5.582.998,47 €	- 2.733.540,48 €	- 2.733.540,48 €
BENEFICIO NETO (70%)		3.981.227,62 €	3.414.089,54 €	3.573.916,58 €	3.738.538,43 €	3.908.098,93 €	- 2.733.540,48 €	- 2.733.540,48 €
		3.981.227,62 €	7.395.317,17 €	10.969.233,75 €	14.707.772,18 €	18.615.871,11 €	15.882.330,63 €	13.148.790,15 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		3.065.269,54 €	3.218.106,04 €	3.270.639,95 €	3.321.642,97 €	3.371.160,47 €	- 2.269.297,11 €	- 2.222.810,56 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		3.065.269,54 €	7.083.376,37 €	10.354.016,32 €	13.675.659,30 €	17.046.819,76 €	14.767.522,65 €	12.534.904,09 €
TIR			25,6%					
VAN			12.534.904 €					

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno de Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

UNIDAD DE ACTUACION UA 1. SOTUELAMOS. - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS

INGRESOS TOTALES	6.689.593,00 €	GASTOS URBANIZACION	190.805,14 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	1.333.918,80 €	GASTOS EDIFICACION	3.422.064,98 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	1.026.619,49 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						190.805,14 €
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	2.395.445,48 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENCIA								
CUOTA	-40.603 €/MES							
IPC	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	40.603,11 €	40.603,11 €	40.603,11 €	40.603,11 €	40.603,11 €	40.603,11 €	
CUOTA AÑO	- €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		190.805,14 €						
TOTAL		190.805,14 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		1.333.918,80 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €		
TOTAL	- 3.422.064,98 €	1.333.918,80 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 3.422.064,98 €	1.143.113,46 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €	487.237,37 €
BENEFICIO BRUTO		1.143.113,46 €	886.698,79 €	927.916,87 €	970.371,50 €	1.014.099,77 €	- 487.237,37 €	- 487.237,37 €
BENEFICIO NETO (70%)		800.179,42 €	620.689,15 €	649.541,81 €	679.260,05 €	708.869,84 €	- 487.237,37 €	- 487.237,37 €
		800.179,42 €	1.420.868,58 €	2.070.410,39 €	2.749.670,44 €	3.458.540,28 €	2.972.302,91 €	2.485.065,54 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		776.873,23 €	585.059,06 €	594.422,77 €	603.513,76 €	612.399,86 €	- 408.053,63 €	- 396.168,57 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		776.873,23 €	1.361.932,28 €	1.956.355,05 €	2.559.868,81 €	3.172.208,77 €	2.764.155,14 €	2.367.986,57 €
TIR								27,6%
VAN								2.367.987 €

UNIDAD DE ACTUACION UA 1. SOTUELAMOS. - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS

INGRESOS TOTALES	6.689.593,00 €	GASTOS URBANIZACION	190.805,14 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	1.333.918,80 €	GASTOS EDIFICACION	3.422.064,98 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	1.184.833,58 €

FINANCIACION

FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	1.382.069,57 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION						190.805,14 €
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	3.224.828,99 €							
INTERES	7,00%							
PLAZO	72 MESES							
1 AÑO DE CARENCIA								
CUOTA	-54.661 €/MES							
IPC	3%							
	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	
CUOTA MES	- €	54.661,27 €	54.661,27 €	54.661,27 €	54.661,27 €	54.661,27 €	54.661,27 €	
CUOTA AÑO	- €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		190.805,14 €						
TOTAL		190.805,14 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		1.333.918,80 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €		
TOTAL	- 4.606.898,56 €	1.333.918,80 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 4.606.898,56 €	1.143.113,46 €	1.373.936,16 €	1.415.154,24 €	1.457.608,87 €	1.501.337,14 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €	655.935,27 €
BENEFICIO BRUTO		1.143.113,46 €	719.000,89 €	759.219,97 €	801.673,60 €	845.401,86 €	- 655.935,27 €	- 655.935,27 €
BENEFICIO NETO (70%)		800.179,42 €	502.800,62 €	531.453,28 €	561.171,52 €	591.781,30 €	- 655.935,27 €	- 655.935,27 €
		800.179,42 €	1.302.780,04 €	1.834.233,32 €	2.395.404,84 €	2.987.186,14 €	2.331.250,86 €	1.675.315,59 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		776.873,23 €	473.749,29 €	486.355,03 €	498.593,62 €	510.475,75 €	- 549.335,47 €	- 533.335,40 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		776.873,23 €	1.250.622,51 €	1.736.977,55 €	2.235.571,17 €	2.746.046,92 €	2.196.711,46 €	1.663.376,05 €
TIR								14,4%
VAN								1.663.376 €

DILIGENCIA 1.- Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

UNIDAD DE ACTUACION UA 2. POLIGONO AGROPECUARIO - ANALISIS DE RENTABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	103.021.692,93 €	GASTOS URBANIZACION	3.069.152,12 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	20.604.338,59 €	GASTOS EDIFICACION	44.259.791,48 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	

FINANCIACION			
FONDOS PROPIOS (30%) EDIFICACION	13.277.937,44 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION	3.069.152,12 €
PRESTAMO (70%) EDIFICACION	30.981.854,04 €		
INTERES	7,00%		
PLAZO	72 MESES		
1 AÑO DE CARENIA			
CUOTA	-525.146 €/MES		
IPC	3%		
	AÑO1	AÑO2	AÑO3
CUOTA MES	- €	525.146,48 €	525.146,48 €
CUOTA AÑO	- €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		3.069.152,12 €						
TOTAL		3.069.152,12 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		20.604.338,59 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €		
TOTAL -	44.259.791,48 €	20.604.338,59 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 44.259.791,48 €	17.535.186,47 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €	6.301.757,71 €
BENEFICIO BRUTO		17.535.186,47 €	14.920.711,04 €	15.557.385,10 €	16.213.159,38 €	16.888.606,90 €	- 6.301.757,71 €	- 6.301.757,71 €
BENEFICIO NETO (70%)		12.274.630,53 €	10.444.497,73 €	10.890.169,57 €	11.349.211,57 €	11.822.024,83 €	- 6.301.757,71 €	- 6.301.757,71 €
		12.274.630,53 €	22.719.128,25 €	33.609.297,82 €	44.958.609,39 €	56.780.534,22 €	60.478.776,51 €	44.177.018,81 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		11.917.117,02 €	9.844.940,83 €	9.966.047,85 €	10.083.627,48 €	10.197.782,47 €	- 5.277.622,87 €	- 5.123.905,70 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		11.917.117,02 €	21.762.057,85 €	31.728.105,70 €	41.811.733,18 €	52.009.515,65 €	46.731.892,78 €	41.607.987,08 €
TIR								36,4%
VAN								41.607.987 €

UNIDAD DE ACTUACION UA 2. POLIGONO AGROPECUARIO - ANALISIS DE RENTABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

INGRESOS-GASTOS			
INGRESOS TOTALES	103.021.692,93 €	GASTOS URBANIZACION	3.069.152,12 €
INGRESO ANUAL (5 AÑOS)	20.604.338,59 €	GASTOS EDIFICACION	44.259.791,48 €
		GASTOS REPERCUSION DEL SUELO	41.594.319,87 €

FINANCIACION			
FONDOS PROPIOS (30%) EDIF.+SUELO	25.756.233,41 €	DISPOSICION DE CAPITAL INICIAL PARA URBANIZACION	3.069.152,12 €
PRESTAMO (70%) EDIF.+SUELO	60.097.877,95 €		
INTERES	7,00%		
PLAZO	72 MESES		
1 AÑO DE CARENIA			
CUOTA	-1.018.667 €/MES		
IPC	3%		
	AÑO1	AÑO2	AÑO3
CUOTA MES	- €	1.018.666,89 €	1.018.666,89 €
CUOTA AÑO	- €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €

	0	1	2	3	4	5	6	7
GASTOS								
COSTE URBANIZACION		3.069.152,12 €						
TOTAL		3.069.152,12 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGRESOS								
APORTACION								
VENTA INMUEBLES		20.604.338,59 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €		
TOTAL -	85.854.111,35 €	20.604.338,59 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €	- €	- €
FLUJO DE CAJA	- 85.854.111,35 €	17.535.186,47 €	21.222.468,74 €	21.859.142,81 €	22.514.917,09 €	23.190.364,60 €	- €	- €
PRESTAMO		- €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €	12.224.002,64 €
BENEFICIO BRUTO		17.535.186,47 €	8.998.466,10 €	9.635.140,17 €	10.290.914,45 €	10.966.361,96 €	- 12.224.002,64 €	- 12.224.002,64 €
BENEFICIO NETO (70%)		12.274.630,53 €	6.298.926,27 €	6.744.598,12 €	7.203.640,12 €	7.676.453,37 €	- 12.224.002,64 €	- 12.224.002,64 €
		12.274.630,53 €	18.573.556,80 €	25.318.154,92 €	32.521.795,03 €	40.198.248,41 €	27.974.245,77 €	15.760.243,13 €
BEN. NETO ACTUALIZADO		11.917.117,02 €	5.937.342,14 €	6.172.262,71 €	6.400.340,94 €	6.621.776,11 €	- 10.237.409,76 €	- 9.939.232,78 €
BEN. NETO ACT. ACUMULADO		11.917.117,02 €	17.854.459,16 €	24.026.721,87 €	30.427.062,81 €	37.048.838,92 €	26.811.429,16 €	16.872.196,38 €
TIR								7,3%
VAN								16.872.196 €

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

15. ACTUACIONES PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las actuaciones contempladas en la memoria justificativa, y sustentadas en los planos de ordenación correspondientes, como hemos visto se plasman principalmente en garantizar itinerarios peatonales accesibles dentro del suelo urbano consolidado.

Para ello hay dos grandes bloques de actuaciones:

- Por un lado se trata de dotar a los diseños de los viales públicos de mayor espacio (anchura) que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.
- Y por otro lado hay que garantizar que los cruces de dichos itinerarios peatonales con los viarios para uso motorizado se adapten, creando pasos de peatones con dimensiones, características de pavimento y señalización adecuados.

Se realiza a continuación una valoración económica de lo que puede suponer dicho plan de actuación.

VALORACION DE NUEVO DISEÑO DE VIARIOS.

Vamos a analizar los costes tipo de cada una de las tres tipologías de actuaciones propuestas.

En el caso de las actuaciones de itinerarios mixtos, habitualmente se trata de realizar un levantamiento de la calzada por donde discurren los vehículos, hasta igualar a la cota de la acera, ya que muchas veces rebajar la cota del acerado tendría implicaciones sobre la altura de las puertas de acceso a las viviendas, y podríamos encontrarnos con problemática por aparición de servicios que discurren de forma somera.

Por el contrario los itinerarios mixtos obligan a dar un tratamiento especial a la recogida de aguas, y modificar los pavimentos actuales.

Se establece un precio medio de 200 euros por metro lineal de vial para dicha adaptación.

En el caso de las soluciones tipo B y C, se trata de realizar un ensanche del acerado hasta conseguir 2 metros de anchura. Para ello es necesario tomar parte de la calzada ahora utilizada por los vehículos.

Se establece un coste medio de 120 euros por metro lineal de vial.

Por tanto dichas actuaciones se pueden establecer en un coste aproximado de 2,15 millones de euros.

	MEDICION	PRECIO UNITARIO POR METRO DE VIAL	IMPORTE
TIPO A	4.200,00	120	504.000
TIPO B	6.200,00	120	744.000
TIPO C	5.300,00	170	901.000

TOTAL 2.149.000

VALORACION DE EJECUCION DE PASOS DE PEATONES REBAJADOS ACCESIBLES.

Se trata de ejecutar vados de peatones adaptados a los parámetros establecidos por la normativa y que están reflejados en el plano OD.7

Hay que tener en cuenta que dichos pasos solamente deberían hacerse en aquellos casos en los que la solución del vial sea del tipo B o C.

El coste de ejecución de un paso rebajado de este tipo es de 950 euros, incluida la señalización necesaria. Si contabilizamos un número total de 80 pasos peatonales que permitan unir las aceras de ambas márgenes. Tendremos un coste estimado de inversión de **76.000 euros**.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora

PROGRAMACION TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

Si establecemos una programación para dichas actuaciones de inversión, utilizando como periodo temporal el mismo que el utilizado para la realización de este POM, fijamos un periodo de 12 años para acometerlas en su totalidad.

	ACTUACION PROPUESTA	INVERSION	INVERSION ANUAL
PRIMER CUATRIENIO	CALLES TIPO C	901.000	225.250
SEGUNDO CUATRIENIO	CALLES TIPO A+B + VADOS ACCESIBLES	662.000	165.500
TERCER CUATRIENIO	CALLES TIPO A+B + VADOS ACCESIBLES	662.000	165.500

Por tanto con esta programación propuesta tendríamos un desembolso de 225.250 euros durante los primeros cuatro años, y en los ocho restantes la cifra de 165.500 euros por año.

Si comparamos estas cifras de inversión con los ingresos esperables de la actividad urbanizadora en un escenario normal, podemos establecer que dichas actuaciones de adaptación del municipio a parámetros que hagan el suelo urbano accesible, deben ser sufragadas con los aumentos de ingresos que el ayuntamiento debería de obtener de dicha actuación urbanística.

El Bonillo, enero de 2017

Fdo. Justino Javier López Carretero
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
N.D.O.S. Arquitectura e Ingeniería S.L.

DILIGENCIA 1: Para hacer constar que el presente documento que forma parte del Plan de Ordenación Municipal de El Bonillo fue sometido a información pública en el DOCM Nº 51 de 15/03/2011 y Nº 89 de 07/05/2011 y el diario La Tribuna de Albacete de 11/03/2011 y 07/05/2011 y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2.012. A la vista de las modificaciones introducidas en el mismo durante la fase de concertación interadministrativa se sometió a segunda información pública en el DOCM Nº 79 de 24/04/2018 y en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 24/04/2018.

El Bonillo, 24 de septiembre de 2020

Fdo. La secretaria-interventora