

TAULA DE CONTINGUTS

- **AGENDA**

1. Introducció.
2. Delimitació de les actuacions
3. Polígons i sectors de desenvolupament urbanístic.
4. Plans parcials residencials i industrials.
5. Valoració de costos.
6. Llistat d'actuacions i valoració de despeses.
7. Ordre de terminis.
8. Estimació de les inversions en l'execució del Pla.

- **AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

1. Introducció.
2. Anàlisi econòmica i financera (2000-2004).
3. La Inversió Municipal.
4. Anàlisi dels balanços municipals (2000-2004).
5. Conclusions.
6. Viabilitat de les noves actuacions del Poum.

1. INTRODUCCIÓ.

L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal de Solsona té per objecte relacionar les actuacions urbanístiques que s'han de dur a terme, i determinar l'agent, públic o privat, encarregat de la seva promoció i de la seva execució.

També estableix quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions i l'ens executor

L'Agenda també relaciona les actuacions que esdevindran per a l'obtenció d'equipaments i espais lliures, segons les necessitats detectades i justificades a la Memòria del Pla.

Finalment estableix els períodes previstos per a l'execució de les actuacions

L'estudi econòmic i financer estableix la capacitat de l'Ajuntament per portar a terme les actuacions de les quals n'és el responsable de l'execució.

2. DELIMITACIÓ DE LES ACTUACIONS

Les actuacions que es generen per l'aplicació del present Pla i que comporten inversió urbanística són les següents:

- Poligons en sòl urbà.
- Sectors en sòl urbà.
- Plans Parciais Residencials.
- Plans Parciais Industrials.
- Obra pública (vialitat, espais lliures, equipaments, infraestructures de serveis tècnics) aliena a les zones anteriors:
- Actuacions urbanes
- Actuacions no urbanes.

Els agents inversors que intervenen són:

- Privats.
- Públics:
 - Ajuntament
 - Altres

Donades les característiques de cada actuació s'estableixen les previsions temporals de desenvolupament en cada cas.

L'Agenda ajusta els requeriments de desenvolupament de les actuacions i la financiació que se'ls atribueix, amb especial detall del finançament municipal. Cal fer constar que, ja que aquestes entitats no resten obligades al seu compliment, l'Agenda és simplement indicativa en referència especialment a altres administracions o agents urbanístics públics.

3. POLÍGONS I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.

Des del punt de vista financer totes les inversions corren a càrrec de l'inversor privat.

No s'estableix cap període d'execució de les actuacions, ja que la seva evolució no planteja cap problema de tipus financer ni al conjunt del Pla ni a l'economia municipal en particular. És a dir, es creu que la dinàmica del mercat immobiliari és la que marcarà el ritme del seu desenvolupament. No obstant, per a aquelles que siguin d'important execució en qualsevol moment de la vigència del Pla, aquest disposa de mecanismes per a canviar la modalitat del sistema d'actuació de compensació bàsica pel de cooperació, i així se'n pot propiciar la immediata execució.

La llistat i les característiques principals dels polígons i sectors són els següents:

POLÍGONS EN SÒL URBÀ

Nom Polígon en SU	Ús	Superfície Àmbit POUM m2	I.E.B. POUM m2st/m2sòl	Observacions
Polígon 1	R	2.495	0,50	Procedent de les NSP vigents,UA-19(Creu Blanca).S'ha modificat el límit.
Polígon 2	R	3.113	1,90	Procedent de les NSP vigents,P-6(Cal Sotaterra).

SECTORS EN SÒL URBÀ

Nom Sector en SU	Ús	Superfície Àmbit POUM m2	I.E.B. POUM m2st/m2sòl	Observacions
Sector 3	R	18.500,65	0,75	Procedent de les NSP vigents,UA-6(Camp del Serra).
Sector 4	R	6.605	0,73	Procedent de les NSP vigents,UA-7B1(La Farinera,àmbit Pont).
Sector 5	R	10.814	0,60	Procedent de les NSP vigents,UA-20B(Creu de Sant Joan).
Sector 6	R	57.981		Procedent de les NSP vigents,UA-21(Cal Dot).
Sector 7	I	32.437		Procedent de les NSP vigents,UA-22(La Bòvila).
Sector 8	R	20.288	0,90	Procedent de les NSP vigents,P-1(Vilamorós).
Sector 9	R	7.399	0,90	Illa de transformació d'industrial a residencial segons NSP.
Sector 10	R	2.841	0,81	Procedent de les NSP vigents,UA-7B2(La Farinera,àmbit Pont).
Sector 11	R	4.427	0,50	ED-3 segons NSP vigents.

4. PLANS PARCIALS RESIDENCIALS I INDUSTRIALS.

El POUM estableix un total de deu sectors urbanitzables delimitats, nou residencials i un industrial, i un sector urbanitzable residencial no delimitat, previstos inicialment que s'hauran de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Per tant, corre a càrrec dels propietaris l'execució de les inversions, les cessions dels espais públics, i la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament.

En tots els casos serà obligatòria la constitució d'una Entitat de Conservació que assoleixi el manteniment. La distribució de les actuacions i les etapes queda assenyalada en el quadre següent:

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT								
SEGONS NSP	NOM	M2 (PLÀNOL) SUP.SECTOR*	ÚS	% CESSIONS	M2 ST.	M² ST/M² S EDIFIC.	NºHBG./HA Nº HBG.	DENSITAT
P8	SECTOR A	29.155	R	52,78	29.155	1,00	73	25,00
P11 (ELS MASOS) - P13	SECTOR B	111.468	R	50,00	66.881	0,60	557	50,00
P6' (LA CISSA)	SECTOR C	22.957	R	47,16	13.774	0,60	115	50,00
P6	SECTOR D	18.275	R	40,00	10.965	0,60	91	50,00
P7-P10 i part de SNU (Cabana d'en Geli, voltant cementiri)	SECTOR E	125.655	R	60,00	75.393	0,60	628	50,00
P12 (LA CABANA DEL SILO)	SECTOR F	110.843	R	50,00	38.795	0,35	166	15,00
SANT LLÚCIA	SECTOR H	456.178	I	vials+15%	228.089	0,50		
CABANA DEL MÀRTIR	SECTOR G	29.103	R	50,00	17.462	0,60	146	50,00
MIRASOL	SECTOR I	44.664	R	60,00	15.632	0,35	67	15,00
C/ DE PAU PICASSO-C/ DE JOSEP Mª DE SEGARRA	SECTOR J	9.328	R	65,00	4.198	0,45	23	25,00

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Nom Sector Urbanitzable	Ús	Superfície Àmbit POUM m2	I.E.B. POUM m2st/m2sòl	Observacions
Sector K	R	401.105	0,60	SNU segons NSP vigents.

5. VALORACIÓ DE COSTOS

Als efectes de valoració de costos, s'ha partit dels preus unitaris següents:

m² aparcament a l'aire lliure	45,00 euros
m² vial urbà	140,00 euros
m² vial no urbà	80,00 euros
m² camí	30,00 euros
m² pont	400,00 euros
m² espai lliure no urbà	30,00 euros
m² petit espai lliure urbà	120,00 euros
m² gran espai lliure urbà	70,00 euros
m² edificació equipaments	1.000,00 euros

6. LLISTA D'ACTUACIONS I VALORACIÓ DE DESPESES.

S'adjunta una llista de les actuacions en obra pública externa a sectors prevista, amb la seva valoració en funció dels preus unitaris establerts a l'apartat 5.

A) OBRA PÚBLICA					
DENOMINACIÓ	CARACTERÍSTIQUES	AGENT	PRESSUPOST	PRES. ATRIBUIBLE AJUNTAMENT	ETAPES
V-1 Reurbanització C/ R. - Rengada del Pont - Paratge de les Hienes	227 m2	Generalitat (D.P.T. i O.P.)	74.340,00 €	- €	1
V-2 Reurbanització C/20 - Avinguda del Pont - LV4241	231 m2	Generalitat (D.P.T. i O.P.)	74.340,00 €	- €	1
V-3 Reurbanització trajecte de l'Av. de Bonaventura contra l'obstrucció del C/ del General de Testar	6.000 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%)	680.000,00 €	184.000,00 €	1
V-4 Reurbanització C/ de Sant Jordi	88 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%)	394.000,00 €	106.000,00 €	1
V-5 Reurbanització C/ de Sant Jordi i Vil·la	1.200 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%)	390.000,00 €	105.000,00 €	1
V-6 Protecció i urbanització de la C/ del Turo-C/ d'Enllaç C/ del País i C/ de la Serra del Verd	2.153 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%) + Sector SED	721.000,00 €	192.600,00 €	1
V-7 Protecció i urbanització de la C/ de Santa Lúcia la Serra del Verd	2.083 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%)	265.680,00 €	71.700,00 €	1
V-8 Protecció i urbanització del que connecta la C/ de la Serra del Verd amb l'edifici de l'edifici	1.401 m2	Ajuntament	194.000,00 €	51.800,00 €	1
V-9 Reurbanització C/ de la Plaça i C/ de la Plaça i urbanització del que connecta amb la Plaça al Carr	1.101 m2	Ajuntament (27%) + control especial (67%)	195.000,00 €	51.800,00 €	1
V-10 Obertura i urbanització vial de connexió entre la Plaça al Carr i C/ de la Serra del Verd	1.000 m2	Ajuntament	152.000,00 €	40.500,00 €	1
V-11 Carrer nou	36.840 m2	Ajuntament (27%) + Generalitat (A.R. i P. Urban.)	8.400,00 € + 400.100,00 €	21.620,00 €	1
V-12 Carrer nou	3.200 m2	Ajuntament (27%) + Generalitat (A.R. i P. Urban.)	33.000,00 € + 258.840,00 €	87.000,00 €	2
V-13 Carrer nou	3.200 m2	Ajuntament (27%) + Generalitat (A.R. i P. Urban.)	33.000,00 € + 258.840,00 €	87.000,00 €	2
V-14 Carrer nou	m2	Generalitat (D.P.T. i O.P.)			
V-15 Reurbanització "vialitat" existent amb el carrer de la Plaça	m2	Generalitat (D.P.T. i O.P.)			
Pressupost Ajuntament					
1a. Etapa			793.414,00 €		
2a. Etapa			340.480,00 €		

B) ESPAIS LLIURES					
DENOMINACIÓ	CARACTERÍSTIQUES	AGENT	PRESSUPOST	PRES. ATRIBUIBLE AJUNTAMENT	ETAPES
EL-1 Urbanització de l'espai lliure carretera LV-4241 - C/ del Dnec	8.298 m2	Ajuntament	580.860,00 €	580.860,00 €	1
EL-2 Urbanització de l'espai lliure C/ del Parc - Av. Cardenal Torancon	2.355 m2	Ajuntament	282.800,00 €	282.800,00 €	1
EL-3 Urbanització de l'espai lliure C/ d'Enllaç	1.807 m2	Ajuntament	216.840,00 €	216.840,00 €	1
EL-4 Amanjament Riera (tram sol urbà fins a la Mare de Déu de la Font)	25.000 m2	Ajuntament + A.C.A.	500.000,00 €	500.000,00 €	1, 2
EL-5 Amanjament Riera (tram sol urbanitzable)	4.200 m2	Ajuntament + A.C.A.	84.000,00 €	84.000,00 €	2
EL-6 Amanjament Riera (tram sol urbanitzable no delimitat)	4.200 m2	Ajuntament + A.C.A.			Fora de Pla.
Pressupost Ajuntament					
1a. Etapa			1.390.300,00 €		
2a. Etapa			334.000,00 €		

C) EQUIPAMENTS					
	DENOMINACIÓ	CARACTERÍSTIQUES	AGENT	PRESSUPOST	PRES. ATTRIBUIBLE AJUNTAMENT
E-1	Ampliació Escola Setolais	2.170 m2 (sòl)	Generalitat		- €
E-2	Nova escola pública	8.500 m2 (sòl)	Generalitat		- €
E-3	Piscina coberta	1.500 m2 (sòl)	Ajuntament (50%) + Generalitat (Dep. Esports) (50%)	1.577.657,00 €	788.828,50 €
E-4	Nou Equip. Esportiu	17.000 m2 (sòl)	Ajuntament (50%) + Generalitat (Dep. Esports) (50%)	300.000,00 €	150.000,00 €
			Pressupost Ajuntament		
			1a. Etapa	- €	
			2a. Etapa	998.828,50 €	

Total pressupost a càrrec de l'Ajuntament:

1a. Etapa: 2.123.734,00 €
2a. Etapa: 1.613.308,00 €

7. ORDRE I TERMINIS

Durant els primers sis anys de vigència del POUM es portaran a terme les actuacions previstes, segons quadres anteriors, en la primera etapa.

A més, respecte del sòl urbà, es preveu la redacció i/o aprovació i execució dels polígons i sectors en sòl urbà P1, P2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10 i S11.

Respecte al sòl urbanitzable :

- a) Residencial: està aprovat i en execució: Sector A (P8 segons NSP vigents).
- b) Industrial: està aprovat i pendent d'execució: Sector H (Santa Llúcia).
- c) Es preveu per a la primera etapa la redacció, aprovació i inici d'execució dels sectors C, D, E i G.

Per a la segona etapa, es preveu que es duguin a terme les actuacions previstes en els quadres anteriors, i la redacció, aprovació i inici d'execució dels sectors urbanitzables B, F, I i J.

El sector K, en tractar-se de sòl urbanitzable no delimitat, queda fora de Pla.

El Programa d'Actuació Urbanística Municipal podrà ampliar les actuacions i l'ordre d'execució establerts.

8. ESTIMACIÓ DE LES INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLA

Les actuacions en infraestructures viàries, d'obtenció d'espais lliures urbanitzats per a la creació dels parcs i d'obtenció de sòl per els equipaments proposats seran en part a càrrec del desenvolupaments de sòl urbanitzable delimitat previstos en el Pla, però hi ha un remanent important que és a càrrec de l'Ajuntament quant a l'execució de les obres, en no ser imputable a sectors (2.123.734,00 € en la primera etapa i 1.613.308,00 € en la segona).

La construcció dels equipaments docents està finançada pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya.

L'arranjament de la riera, des del nucli urbà fins a la Mare de la Font, comportarà una inversió municipal d'uns 500.000 euros repartits entre la primera i la segona etapa. L'arranjament del tram de riera que transcorre en sòl urbanitzable, suposa un pressupost de 84.000 euros, comptabilitzats tots en la segona etapa. Ambdues inversions estan comptabilitzades a l'anterior xifra de despesa en les etapes corresponents.

No obstant, no està inclosa en l'anterior xifra de despesa, la millora de la xarxa de sanejament, de la xarxa d'abastament d'aigua i contraincendis i, en general, l'adequació i manteniment de la urbanització, que s'ha de xifrar en un muntant aproximat de 250.000 €/any, és a dir, 1.500.000 €/etapa.

El total de la inversió municipal en l'execució del Pla s'estima, doncs, en uns 3.650.000 € en la primera etapa, i 3.150.000 € en la segona.

No s'ha comptabilitzat despeses de gestió, col·laboració, etc., per dur a bon terme les inversions que seran a càrrec de particulars i d'altres administracions.

1. INTRODUCCIÓ

La voluntat de l'Ajuntament de Solsona d'aprovar el POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) té una transcendència econòmica i financera cabdal sobre la hisenda municipal.

L'Ajuntament en promoure el POUM, s'erigeix com a agent amb obligacions i drets que es traduiran en un futur en nous escenaris d'ingrés i despesa per a la hisenda municipal. En definitiva, l'Ajuntament es converteix en el principal agent avalador del nou Pla.

És per això, que l'anàlisi de la capacitat inversora i de l'endeutament de caire municipal constitueix un primer pas per esbrinar la viabilitat dels compromisos inversors. Aquest és el contingut que s'aborda en el present document.

Per tal d'avaluar i esbrinar les possibilitats d'inversió així com les vies de finançament possibles futures s'han analitzat les liquidacions dels pressupostos dels últims cinc anys (2000-2004).

S'han tingut en compte els continguts esmentats en la Llei 39/1998 reguladora de les Hisendes Locals, les seves posteriors modificacions i el text refós aprovat per Real Decret 2/2004 de 5 de març. També s'ha considerat la Llei 8/2001, de 12 de desembre, general d'estabilitat pressupostària.

La consideració de 5 anys d'estudi fa que el treball s'hagi fet en termes reals per tal de facilitar les comparacions interanuals i deduir els paràmetres de comportament de la hisenda municipal sense tenir en compte l'efecte inflació. Així doncs, totes les liquidacions pressupostàries han estat deflactades mitjançant el deflactor del PIB a Catalunya a preus de mercat amb base a l'any 2000.

L'anàlisi es focalitza en les variables generalment acceptades a l'hora d'avaluar el grau de sanejament, solvència i marge de maniobra de la hisenda municipal. Així doncs s'analitza:

- L'equilibri pressupostari corrent (evolució de l'ingrés i despesa corrent).
- La capacitat d'autofinançament (l'estalvi brut i l'estalvi net).
- El nivell de finançament aliè i el marge de maniobra de concertar nou finançament (càrrega financera i endeutament).
- La inversió realitzada i les seves fonts de finançament.
- La solvència i la disponibilitat municipal (balanç de situació)

2. ANÀLISI ECONÒMICA I FINANCERA (2000-2004)

2.1 Els ingressos i despeses corrents

En les taules següents es mostra l'evolució dels ingressos i despeses corrents en termes nominals i reals entre els anys 2000 i 2004.

	2000	2001	2002	2003	2004
Ingrés Corrent	3.050.873,93	3.299.646,23	3.345.220,46	3.581.146,06	4.363.212,42
-contribucions Especials					
Despesa Corrent	2.568.800,62	2.741.511,84	2.988.222,41	3.139.915,10	4.029.632,33

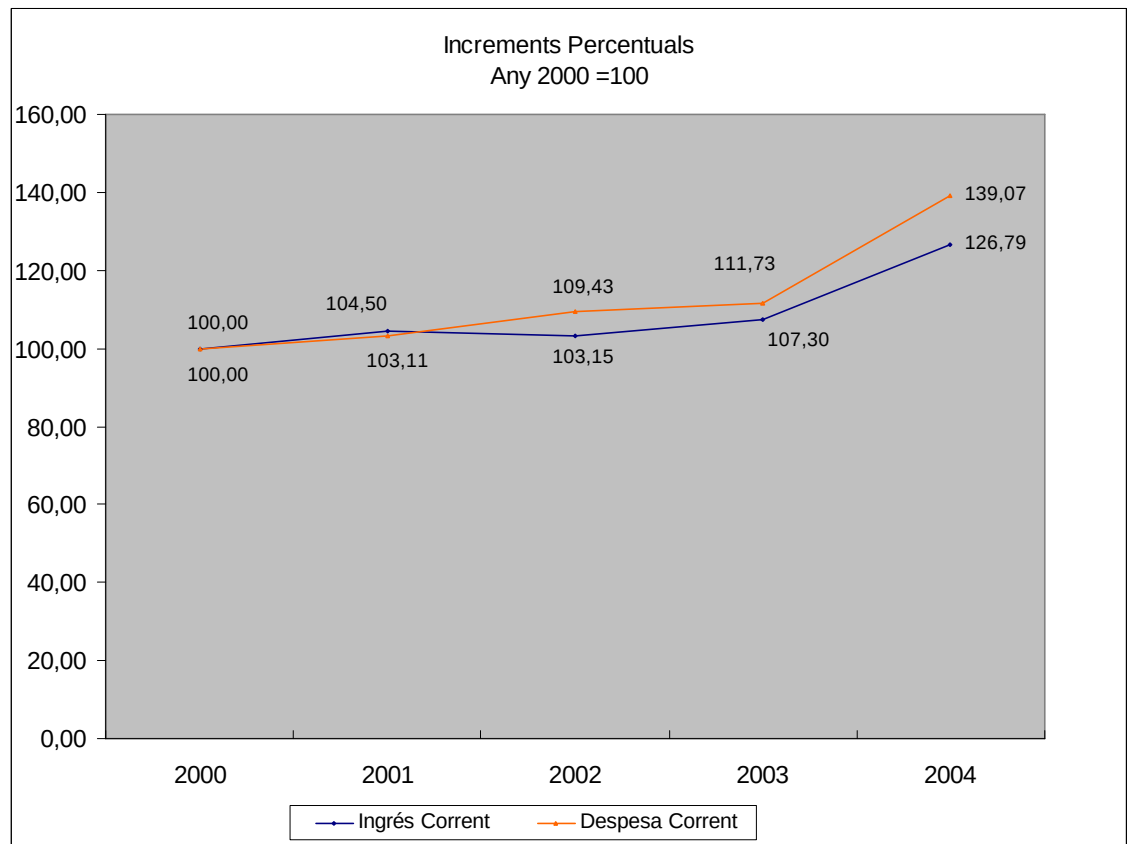
En termes Nominals: Euros Corrents

	2000	2001	2002	2003	2004
Ingrés Corrent	3.050.873,93	3.188.063,99	3.146.961,86	3.273.442,47	3.868.096,12
-contribucions Especials					
Despesa Corrent	2.568.800,62	2.648.803,71	2.811.121,74	2.870.123,49	3.572.369,09

En termes Reals: Euros Constants

L'increment dels ingressos corrents en termes reals en aquests cinc anys ha estat del 26,78% (passant de 3.050.873,93 € l'any 2000 a 3.868.096,12 € l'any 2004) sent l'increment de la despesa corrent del 39,06% (passant de 2.568.800,62 € l'any 2000 a 3.572.369,09 € l'any 2004). És a dir l'increment de la despesa ha estat uns 12 punts bàsics superior a l'increment dels ingressos en detriment lògicament de l'estalvi brut municipal.

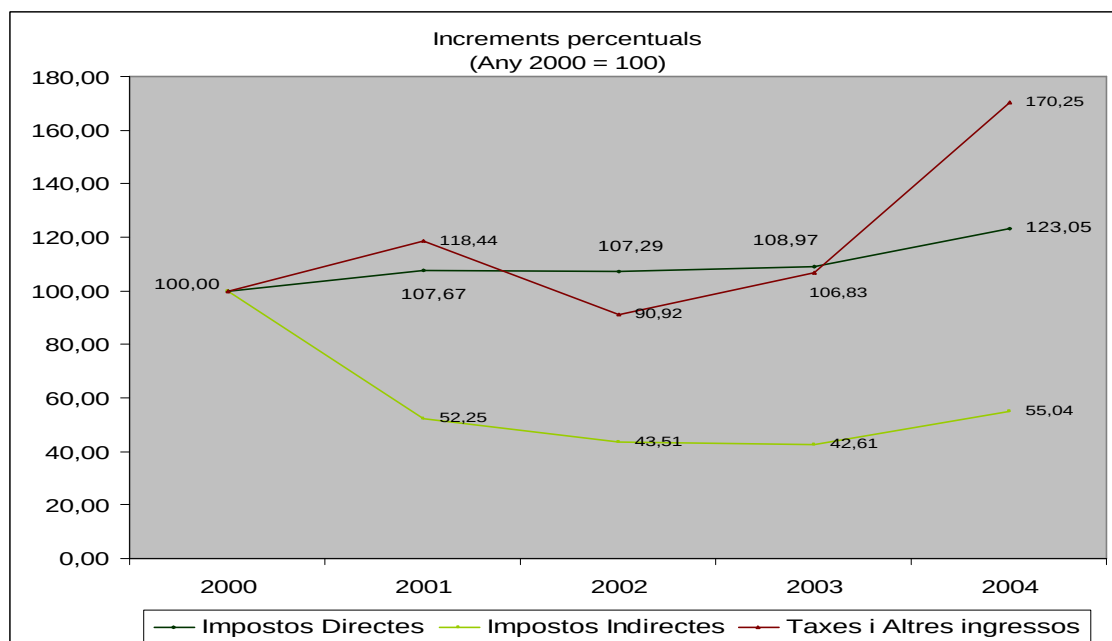
Tal i com mostra el gràfic següent, l'increment real d'ambdues variables evoluciona en paral·lel entre els anys 2000 i 2004 a excepció feta de l'any 2002, on els ingressos corrents en termes reals disminueixen en relació l'any 2001. També és de destacar que des del mateix any 2002, la despesa corrent creix més que els ingressos corrents en detriment com dèiem de l'estalvi brut.



Per poder deduir la causa d'aquest canvi estructural cal aprofundir en l'anàlisi dels seus components. Dintre dels ingressos propis, tenim el Capítol I d'Impostos Directes, el Capítol II d'Impostos Indirectes i el Capítol III de Taxes i Altres Ingressos.

	Ingressos Propis				
	2000	2001	2002	2003	2004
Impostos Directes	1.204.919,96	1.297.366,74	1.292.782,13	1.313.057,74	1.482.688,98
Impostos Indirectes	287.731,86	150.352,24	125.185,07	122.605,13	158.364,68
Taxes i Altres ingressos	688.766,77	815.756,27	626.246,08	735.834,56	1.172.658,09
-contribucions Especials					
En termes Reals: Euros Constants					

En el següent gràfic es mostra l'evolució dels ingressos propis al llarg dels anys en estudi. S'observa com el nivell d'ingressos de la partida d'impostos indirectes ha disminuït progressivament i només ha començat a recuperar-se l'any 2004 sense assolir però el nivell de l'any 2000 i situant-se només en un 55% d'aquell valor. La tendència de les altres partides ha estat en contrast clarament a l'alça, essent l'increment de la partida d'impostos directes un 23,05% i la de taxes i altres ingressos un 70,25%



Així doncs, es pot concloure que al llarg del període estudiat, els pressupostos municipals s'equilibren especialment gràcies als ingressos de la partida d'impostos directes i en menor mesura a les taxes i altres ingressos. També és molt remarcable la forta davallada de la recaptació provinent dels impostos indirectes.

2.2 L'estalvi brut i l'estalvi net

L'evolució de l'estalvi determina les possibilitats de la hisenda municipal per a finançar la seva activitat inversora mitjançant la generació de recursos propis. Un estalvi brut al voltant del 20% dels ingressos corrents és una xifra generalment acceptada com per a permetre finançar un volum satisfactori d'inversions. Tot seguit es mostra l'evolució de l'estalvi brut i de l'estalvi net.

	2000	2001	2002	2003	2004
Estalvi Brut -contribucions Especials	482.073,31	539.260,28	335.840,12	403.318,98	295.727,03
Passius Financers	179.597,91	224.217,69	246.251,72	229.657,36	227.453,49
Estalvi Net	302.475,40	315.042,58	89.588,40	173.661,62	68.273,54

En termes Reals: Euros Constants

	2000	2001	2002	2003	2004
Estalvi Brut / Ingressos Corrents	15,80%	16,91%	10,67%	12,32%	7,65%

En termes Reals: Euros Constants

	2000	2001	2002	2003	2004
Estalvi net / Ingressos Corrents	9,91%	9,88%	2,85%	5,31%	1,77%

En termes Reals: Euros Constants

L'evolució de l'estalvi mostra com, des d'una posició relativament bona als anys 2000 i 2001, s'ha evolucionat cap a una situació més ajustada de la hisenda municipal, per causa del creixement superior de la despesa en front dels ingressos que s'han pogut veure en taules anteriors, tendència que s'ha mantingut des de l'any 2002 i que ha reduït un 38,66% l'estalvi brut municipal. En general doncs dintre del període estudiat, tot i que els ingressos han augmentat, les despeses ho han fet de forma lleugerament superior, cosa que ha comportat al llarg del quinquenni estudiat una reducció de l'estalvi. Encara que, com s'ha posat de manifest l'estalvi net s'ha reduït, continua sent positiu, fet que significa que el municipi encara té capacitat per autofinçar projectes nous, tot i que en una menor mesura.

2.3 El compte financer i la càrrega financera

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament) i, en definitiva, l'estat dels comptes municipals quant a nivell d'equilibri pressupostari total.

Les taules següents mostren el compte financer en termes nominals i reals.

	2000	2001	2002	2003	2004
Estalvi Net (-contribucions Especials)	302.475,40	326.069,07	95.232,47	189.985,81	77.012,55
+ Ingressos de K no financer Cap. VI, VII i Contribucions Especials	748.337,16	1.938.826,68	75.161,93	471.957,98	468.137,47
Autofinançament	1.050.812,56	2.264.895,75	170.394,40	661.943,79	545.150,02
- Despeses de K no financer Cap. VI i VII	1.660.717,17	2.182.801,05	481.002,94	1.282.888,84	1.851.453,58
Capacitat / Necessitat de Finançament	-609.904,61	82.094,71	-310.608,54	-620.945,05	-1.306.303,56
+ Saldo financer Cap.VIII i IX d'Ingressos - Cap. VIII de Despeses	0,00	0,00	0,00	500.000,00	1.220.000,00
Dèficit o Superàvit públic	-609.904,61	82.094,71	-310.608,54	-120.945,05	-86.303,56

En termes Nominals: Euros Corrents

	2000	2001	2002	2003	2004
Estalvi Net (-contribucions Especials)	302.475,40	315.042,58	89.588,40	173.661,62	68.273,54
+ Ingressos de K no financer Cap. VI, VII i Contribucions Especials	748.337,16	1.873.262,49	70.707,37	431.405,83	415.015,49
Autofinançament	1.050.812,56	2.188.305,08	160.295,77	605.067,45	483.289,02
- Despeses de K no financer Cap. VI i VII	1.660.717,17	2.108.986,52	452.495,71	1.172.658,90	1.641.359,56
Capacitat / Necessitat de Finançament	-609.904,61	79.318,56	-292.199,94	-567.591,45	-1.158.070,53
+ Saldo financer Cap.VIII i IX d'Ingressos - Cap. VIII de Despeses	0,00	0,00	0,00	457.038,39	1.081.560,28
Dèficit o Superàvit públic	-609.904,61	79.318,56	-292.199,94	-110.553,06	-76.510,25

En termes Reals: Euros Constants

Destaca en aquesta taula els importants ingressos de capital no financer dels anys 2000 i 2001 que en termes constants sumen 2.621.599,65 €.

La disminució dels ingressos de capital no financer (Alienació d'Inversions Reals, Transferències de Capital i Contribucions Especials) dels anys posteriors lligat a la reducció de l'estalvi net ha significat una disminució de la capacitat d'autofinançament municipal.

El compte financer de la hisenda municipal presenta doncs una creixent necessitat de finançament, malgrat tot i gràcies als passius financers ingressats, el dèficit públic s'ha reduït de forma important.

2.4 La càrrega financera

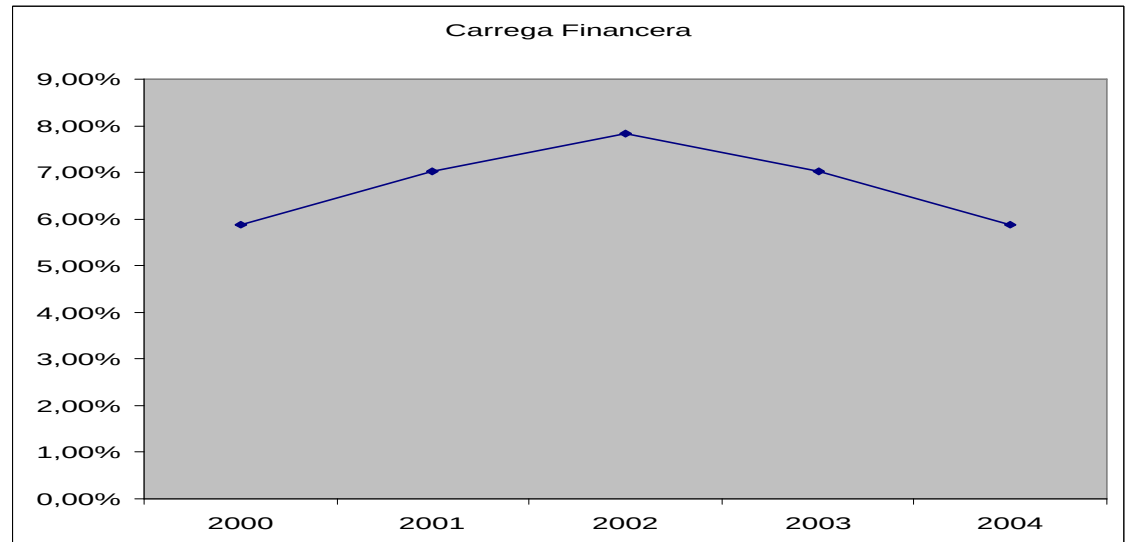
La incidència pressupostària dels interessos a pagar i les amortitzacions de deute a les que fa front la hisenda municipal per l'endeutament contret queda ben reflectida en allò que és pròpiament dita la ràtio de la càrrega financera, que relaciona les despeses financeres i els passius financers anuals amb els ingressos corrents de les liquidacions pressupostàries.

Mitjançant aquesta ràtio es pot deduir la capacitat dels ingressos corrents per a fer front a les despeses financeres originades per les operacions de crèdit a llarg termini i a la seva corresponent amortització.

Com es pot veure a les dades que es presenten a continuació, la càrrega financera, malgrat les fortes inversions reals realitzades, és molt feble i en el període estudiat sempre ha estat per sota del 10% dels ingressos corrents, això permetria en un futur recórrer a l'endeutament per a finançar noves inversions.

	2000	2001	2002	2003	2004
Ingrés Corrent	3.050.873,93	3.188.063,99	3.146.961,86	3.273.442,47	3.868.096,12
Passius Financers	179.597,91	224.217,69	246.251,72	229.657,36	227.453,49
	2000	2001	2002	2003	2004
Càrrega Financera	5,89%	7,03%	7,83%	7,02%	5,88%

**En termes Reals: Euros
Constants**



3. LA INVERSIÓ MUNICIPAL

3.1 L'esforç inversor

La inversió total la componen tres capítols de les liquidacions dels pressupostos de despeses: Capítol VI Inversions Reals, Capítol VII Transferències de Capital i Capítol VIII Actius Financers.

Les inversions municipals de l'últim quinquenni mostren com després de dos exercicis de forta inversió real com els dels anys 2000 i 2001 (per causa en gran mesura a l'increment de la capacitat d'autofinançament d'aquells anys, com s'ha vist) amb una inversió real global en termes reals de 3.769.703,69 €, va succeir un any de forta reducció en la inversió. L'any 2001 la inversió real en termes reals, estava en un 72,75 % per sota de la de l'any 2000, només l'any 2004 havia assolit nivells semblants en termes reals als de l'any de referència.

	2000	2001	2002	2003	2004
Despesa en inversió real	1.660.717,17	2.108.986,52	452.495,71	1.171.744,83	1.641.359,56
Transferències de Capital Atorgades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actius Financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversió Total	1.660.717,17	2.108.986,52	452.495,71	1.171.744,83	1.641.359,56
Inversions Reals / Despesa Total	37,67%	40,90%	12,13%	25,07%	27,12%

En termes Reals: Euros Constants

	2000	2001	2002	2003	2004
Increment percentual de la Inversió (Base 100 = Any 2000)	100,00	126,99	27,25	70,56	98,83

3.2 Les fonts de finançament

Resulta interessant fer una referència a les fonts de finançament de la inversió duta a terme al llarg dels últims anys. Aquest apunt permet deduir les fonts de finançament possibles en les futures inversions que es derivin dels compromisos del POUM.

En les taules següents es mostra el finançament de la inversió entre els anys 2000-2004 primer en termes nominals i després en termes reals.

	2000	2001	2002	2003	2004
Ingressos Inversió					
Alienació inversions Reals	0,00	767.913,17	0,00	0,00	0,00
Cap. VI d'ingressos					
Variació Neta Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VIII d'ingressos					
Transferències de Capital rebudes	748.337,16	417.909,91	75.161,93	471.957,98	368.839,22
Cap. VII d'ingressos					
Contribucions Especials		753.003,60			99.298,25
	748.337,16	1.938.826,68	75.161,93	471.957,98	468.137,47
Despesa Inversió					
Inversió Real	1.660.717,17	2.182.801,05	481.002,94	1.282.888,84	1.851.453,58
Cap. VI de Despesa					
Transferències de Capital Atorgades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VII de Despesa					
	1.660.717,17	2.182.801,05	481.002,94	1.282.888,84	1.851.453,58
Superàvit / Dèficit compte capital	-912.380,01	-243.974,37	-405.841,01	-810.930,86	-1.383.316,11
Estalvi Net	302.475,40	326.069,07	95.232,47	189.985,81	77.012,55
- Contribucions Especials					
Passius Financers	0,00	0,00	0,00	500.000,00	1.220.000,00
Cap. IX d'ingressos					
Superàvit / Dèficit finançament	-609.904,61	82.094,71	-310.608,54	-120.945,05	-86.303,56

En termes Nominals: Euros Corrents

	2000	2001	2002	2003	2004
Ingressos Inversió					
Alienació inversions Reals	0,00	741.945,09	0,00	0,00	0,00
Cap. VI d'ingressos					
Variació Neta Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VIII d'ingressos					
Transferències de Capital rebudes	748.337,16	403.777,69	70.707,37	431.405,83	326.985,12
Cap. VII d'ingressos					
Contribucions Especials	0,00	727.539,71	0,00	0,00	88.030,36
	748.337,16	1.873.262,49	70.707,37	431.405,83	415.015,49
Despesa Inversió					
Inversió Real	1.660.717,17	2.108.986,52	452.495,71	1.172.658,90	1.641.359,56
Cap. VI de Despesa					
Transferències de Capital					
Atorgades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VII de Despesa					
	1.660.717,17	2.108.986,52	452.495,71	1.172.658,90	1.641.359,56
Superàvit / Dèficit compte capital	-912.380,01	-235.724,03	-381.788,34	-741.253,07	-1.226.344,07
Estalvi Net	302.475,40	315.042,58	89.588,40	173.661,62	68.273,54
- Contribucions Especials					
Passius Financers	0,00	0,00	0,00	457.038,39	1.081.560,28
Cap. IX d'ingressos					
Superàvit / Dèficit finançament	-609.904,61	79.318,56	-292.199,94	-110.553,06	-76.510,25

En termes Reals: Euros
Constants

En aquestes taules es posa de manifest el dèficit de finançament assolit en el darrer quinquenni (l'estalvi net i els passius financers foren insuficients per a sufragar el dèficit per compte de capital) encara que gràcies als passius financers ingressats els anys 2003 i 2004, aquest dèficit de finançament s'ha pogut eixugar de forma important.

Aquesta taula mostra clarament com els dos períodes de forta inversió anys 2000-2001 i 2003-2004 s'han sufragat de manera diferent. Si en el primer bienni s'ha recorregut als ingressos no financers (Alienació d'Inversions, Transferències de Capital i Contribucions Especials), en els últims anys del quinquenni s'ha recorregut als recursos generats per les operacions financeres, és a dir, a l'endeutament.

4. ANÀLISI DELS BALANÇOS MUNICIPALS (2000-2004)

4.1 L'endeutament municipal

En els capítols anteriors s'ha focalitzat l'anàlisi en les liquidacions pressupostàries. Així doncs, quan es feia referència a l'endeutament ens concentràvem en el nou endeutament anual que assumia la hisenda municipal. Resulta però necessari fer referència al saldo d'endeutament total que presenta l'ajuntament en els balanços municipals una vegada deduïdes les amortitzacions de cada exercici i afegit el nou deute corrent.

En les taules següents es mostra l'evolució de l'endeutament en termes nominals i reals, tant a llarg com a curt termini, així com a l'increment percentual.

	2000	2001	2002	2003	2004
Endeutament a Llarg Termini	1.921.392,36	1.689.327,05	1.416.438,02	1.680.018,36	2.643.450,95
Endeutament a Curt Termini	1.546.900,83	2.654.318,07	2.222.519,12	1.732.484,65	2.012.290,72

En termes Nominals: Euros Corrents

	2000	2001	2002	2003	2004
Endeutament a Llarg Termini	1.921.392,36	1.632.200,05	1.332.491,08	1.535.665,78	2.343.484,88
Endeutament a Curt Termini	1.546.900,83	2.564.558,53	2.090.798,80	1.583.623,99	1.783.945,67

En termes Reals: Euros Constants

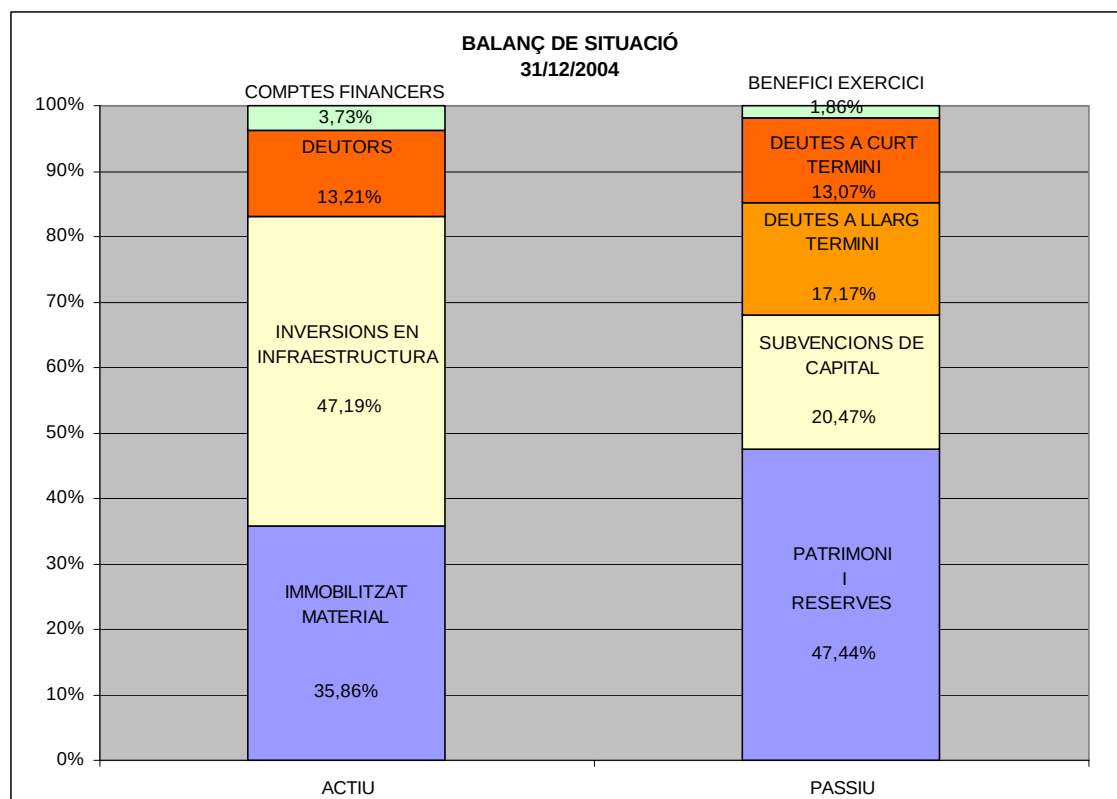
INCREMENT PERCENTUAL					
	2000	2001	2002	2003	2004
Endeutament a Llarg Termini	100,00	84,95	69,35	79,92	121,97
Endeutament a Curt Termini	100,00	165,79	135,16	102,37	115,32

(En termes Reals: Euros Constants)

D'aquestes taules es desprèn un clar esforç municipal per contenir el deute tant a curt termini com a llarg termini. Esforç que s'ha vist penalitzat per la reducció de l'estalvi brut i que ha obligat juntament amb la disminució dels ingressos no financers a recórrer a l'endeutament per tal de mantenir el nivell d'inversió i que ha fet que l'endeutament en termes reals a llarg termini hagi crescut un 22 % i a curt un 15 %.

4.2 Els indicadors de solvència i marge de maniobra

L'estructura del balanç de situació a 31.12.2004 presenta equilibri entre les masses patrimonials d'Actiu i Passiu destacant el poc pes de l'endeutament 30,24%, i l'important volum de patrimoni i reserves que representa gairebé la meitat del Passiu total amb un 47,44%. També és de destacar que el volum de deutors 13,21% és igual al de deutes a curt termini 13,07%.



L'anàlisi dinàmica dels balanços municipals entre els anys 2000-2004 (anàlisi de fonts i aplicacions) mostra els següents punts destacables:

- Important increment del Patrimoni i Reserves.
- Important increment dels Actius especialment la inversió en infraestructura.
- Recurs limitat (en el global del quinquenni) al deute per finançar el fort increment d'actius.

	APLICACIONS	FONTS
ACTIU		
IMMOBILITZAT MATERIAL	1.878.860,10	
INVERSIONS EN INFRAESTRUCTURA	3.658.121,36	
DEUTORS	1.461.853,55	
PARTIDES PENDENTS D'APLICACIÓ		
COMPTES FINANCERS		727.326,60
PASSIU		
PATRIMONI I RESERVES		3.812.209,22
SUBVENCIONS DE CAPITAL		1.333.869,06
DEUTES A LLARG TERMINI		722.058,59
DEUTES A CURT TERMINI		465.389,89
PARTIDES PENDENTS D'APLICACIÓ		
BENEFICI EXERCICI	62.018,33	
	7.060.853,35	7.060.853,35
En termes nominals: Euros Corrents	Increment d'Actius Decrement de Passius Pèrdues	Increment de Passius Decrement d'Actius Guany

El càlcul d'una sèrie d'indicadors a partir de les masses patrimonials permet plasmar d'una manera més contundent i descriptiva la solidesa patrimonial i la solvència de la hisenda municipal.

Un indicador de solvència és l'anomenat **índex de Liquiditat** on es mesura la relació entre l'actiu circulant i el passiu circulant. És a dir, ens explica en quina mesura l'actiu circulant permet avalar el passiu circulant. Un valor òptim seria un valor **proper a 1**.

L'índex de Disponibilitat mesura la capacitat del volum de disponible per pagar el deute a curt termini. Un valor amb risc és **proper al 0,3**.

La ràtio Qualitat del Deute mesura el pes del deute a curt termini respecte del total deute. Entenem que com més baixa és aquesta ràtio major és la seva qualitat.

	2000	2001	2002	2003	2004
Liquiditat	1,21	1,15	1,00	1,14	1,30
Disponibilitat	0,84	0,38	0,54	0,51	0,29
Qualitat del deute	0,45	0,61	0,61	0,51	0,43

En termes Nominals: Euros Corrents

Com es pot comprovar, la situació de la hisenda municipal és prou bona, encara que millorable. És destacable que el recurs a l'endeutament dels anys 2003 i 2004 no ha modificat significativament la qualitat de les ràtios, senyal que l'increment de l'actiu circulant permet recórrer al finançament extern sense penalitzar la hisenda municipal.

La liquiditat està molt a prop de la situació més eficient que és el valor 1 i, fins i tot, l'assoleix l'any 2002. La disponibilitat, en canvi, sense ser dolenta només l'any 2000 s'apropa clarament al valor 1. Quant a la qualitat del deute, aquesta és especialment bona a l'inici i al final del període estudiat malgrat l'important endeutament de l'any 2004.

5. CONCLUSIONS

1. ? despesa >? ingressos »» decrement estalvi.
2. Descens de la recaptació per Impostos Indirectes.
3. Anys 2000 i 2001 Ingressos de K no financer importants que han permès l'autofinançament en bona mesura de les inversions.
4. Anys 2003 i 2004 s'ha recorregut a l'endeutament per finançar les inversions reals.
5. La càrrega financera encara és petita; existeix, doncs, un marge d'endeutament.
6. Les ràtios de solvència encara són correctes; existeix, doncs, un marge d'endeutament.

6. VIABILITAT DE LES NOVES ACTUACIONS DEL POUM

Des del punt de vista de la hisenda municipal, el total d'inversions previstes en el POUM es divideixen en les incloses en àmbits de planejament i les no incloses en àmbits de planejament.

Les inversions incloses en àmbits de planejament formen part de l'obra urbanitzadora a càrrec dels promotors que desenvolupin els diferents sectors previstos i, per tant, no suposen cap càrrega financera per al municipi.

En canvi el finançament de les obres externes als àmbits de planejament previstos en aquest POUM van a càrrec del municipi i, per tant, es fa necessari un estudi financer de la seva viabilitat.

A la primera part d'aquest document, l'agenda, a l'apartat **Ordre i Terminis** preveu el calendari d'execució següent:

1a. ETAPA

- En sòl Urbà: Polígons 1 i 2.
Sectors: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11.
- En sòl Urbanitzable: Sectors: A, C, D, E, G i H.

2a. ETAPA

- En sòl Urbanitzable: Sectors: B, F, I, i J.

Aquest calendari suposarà una important oferta de sostre residencial tant d'habitatge "lliure" com d'habitatge de protecció oficial que permetrà donar resposta a les necessitats del municipi i entorns. Des del punt de vista econòmic, la cessió del 10% de l'aprofitament mig suposarà per a l'ajuntament un important increment patrimonial i oferirà la possibilitat via la seva mobilització d'obtenir uns recursos que han de permetre trobar el punt d'equilibri més convenient per al municipi, entre finançament via endeutament i finançament via alienació de patrimoni.

6.1 Quantificació del 10% d'aprofitament mitjà.

1a. ETAPA

	ÚS	SUPERFÍCIE ÀMBIT	EDIFICABILITAT m² st	CESSIÓ 10%
POLÍGON 1	RESIDENCIAL	2.495	1.248	125
POLÍGON 2	RESIDENCIAL	3.113	5.910	591
SECTOR 3	RESIDENCIAL	18.500,65	13.875,49	1.388
SECTOR 4	RESIDENCIAL	6.605	4.822	482
SECTOR 5	RESIDENCIAL	10.814	6.488	649
SECTOR 6	RESIDENCIAL	57.981	27.615	2.762
SECTOR 7	RESIDENCIAL	32.437	16.219	1.622
SECTOR 8	RESIDENCIAL	20.288	18.259	1.826
SECTOR 9	INDUSTRIAL	5.769	5.192	519
SECTOR 10	RESIDENCIAL	2.841	2.301	230
SECTOR 11	RESIDENCIAL	4.427	2.214	221
SECTOR A	RESIDENCIAL	29.155	29.155	2.916
SECTOR C	RESIDENCIAL	22.957	13.775	1.377
SECTOR D	RESIDENCIAL	18.275	10.966	1.097
SECTOR E	RESIDENCIAL	125.655	75.394	7.540
SECTOR G	RESIDENCIAL	29.103	17.462	1.746
SECTOR H	INDUSTRIAL	456.178	228.089	22.809
TOTAL		846.593,65	478.984,49	47.926*

*Cessió residencial 24.208

Cessió industrial 23.328

2a. ETAPA

	ÚS	SUPERFÍCIE ÀMBIT	EDIFICABILITAT m² st	CESSIÓ 10%
SECTOR B	RESIDENCIAL	111.468	66.881	6.688
SECTOR F	RESIDENCIAL	110.843	38.795	3.880
SECTOR I	RESIDENCIAL	44.664	15.632	1.563
SECTOR J	RESIDENCIAL	9.328	4.198	420
TOTAL		276.303	125.506	12.551

Així, doncs, en la primera etapa de desenvolupament del POUM l'ajuntament de Solsona rebrà en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mitjà un total de 47.534 m² de sostre, d'aquests 24.208 m² corresponen a sostre residencial i 23.328 m² a sostre industrial; mentre que en una segona etapa rebrà pel mateix concepte 12.551 m² de sostre residencial.

Tot aquest sostre residencial, segons la normativa vigent ha de passar a constituir el patrimoni públic de sòl i d'habitatge del municipi. El sostre obtingut ha de permetre doncs la sortida al mercat d'habitatge de protecció oficial en les diferents figures recollides en el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplaçament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

6.2 Valoració Econòmica.

A l'hora de valorar econòmicament el sòl obtingut en execució del planejament derivat, hem cregut convenient agafar com a hipòtesi de treball destinar un 40% del sòl residencial obtingut a HPO de règim general, un 20% a HPO de règim especial i un 40% a HPO de preu concertat.

L'ajuntament de Solsona disposarà doncs al llarg dels 6 primers anys del POUM, corresponents a la 1a etapa, del següent sostre residencial edificable:

- Destinat a HPO de règim general : 9.683,20 m² st
- Destinat a HPO de règim especial : 4.841,60 m² st
- Destinat a HPO de preu concertat : 9.683,20 m² st

Per quantificar el valor de venda, és a dir el preu de repercussió, d'aquest sòl hem de tenir en compte el valor màxim de venda (segons dades del departament de Medi Ambient i Habitatge que recullen les novetats introduïdes pel Pla Estatal de l'Habitatge 2005-2008) del sostre de cadascun dels diferents règims de protecció, a Solsona i per a l'any 2005 el preu màxim de venda d'HPO de règim general que és de 1.112,30 €, per a l'HPO de règim especial 973,26 € i per a l'HPO de preu concertat 1.251,34 €. Seguint els estàndards de l'INCASOL, fixem el valor de repercussió del sòl en el 15% del valor de venda del sostre residencial.

Quant al sostre industrial agafem un valor de mercat de 210 € urbanitzat.

Així doncs els ingressos de la 1a etapa del POUM per la mobilització del 10% d'aprofitament mig al que té dret com a administració actuant són els següents:

- Per la venda de l'HPO de règim general: $(9.683,20 * 1.112,30) * 0,15 = 1.615.593,50$ €
- Per la venda de l'HPO de règim especial: $(4.841,60 * 973,26) * 0,15 = 706.820,34$ €
- Per la venda de l'HPO preu concertat: $(9.683,20 * 1.251,34) * 0,15 = 1.817.546,32$ €
- Per la venda del sostre industrial: $(23.328 * 210) = 4.898.880,00$ €

El total d'ingressos bruts és doncs de 9.038.840,16

Aquests ingressos però, s'han de minorar pel cost de la urbanització que fixem en 60 € per m² de sostre:

- Cost d'urbanitzar el sostre de cessió: $47.536 * 60 = 2.852.160$ €

Els recursos disponibles en aquesta etapa són doncs: **6.186.680,16 €.**

Per a la segona etapa, el sostre disponible segons la hipòtesi de treball és el següent:

- Destinat a HPO de règim general : 4.353 m² st.
- Destinat a HPO de règim especial : 2.176 m² st.
- Destinat a HPO de preu concertat : 4.353 m² st.

Així doncs els ingressos d'aquesta 2^a. etapa :

- Per la venda de l'HPO de règim general: $(4.353 * 1.112,30) * 0,15 = 726.276,29 \text{ €}$
- Per la venda de l'HPO de règim especial: $(2.176 * 973,26) * 0,15 = 317.672,06 \text{ €}$
- Per la venda de l'HPO preu concertat: $(4.353 * 1.251,34) * 0,15 = 817.062,45 \text{ €}$

El total d'ingressos bruts de la segona etapa són doncs de 1.861.010,80 €.

El cost d'urbanitzar aquest sostre puja a:

- Cost d'urbanitzar el sostre de cessió 2a etapa: $10.882 * 60 = 652.920 \text{ €}$

Els recursos disponibles en aquesta segona etapa són doncs: **1.208.090,80 €**

D'aquestes xifres es desprèn que el municipi generarà els suficients recursos com per a fer front a les inversions previstes, i que fins i tot no caldrà necessàriament desenvolupar tots els sectors previstos en el POUM per a fer hi front.