

Pla econòmic i financer

La Titaranya – Fase 1

Juliol 2021

Cooperativa



Entitats acompanyament

LADINAMO



Índex

1/ Dades generals de la promoció	3
2/ Costos de la promoció i pressupost d'inversió	5
3/ Estructura de finançament	9
4/ Viabilitat econòmica del projecte cooperatiu	13
5/ Compte de resultats i tresoreria	17

1/ Dades generals de la promoció

Context

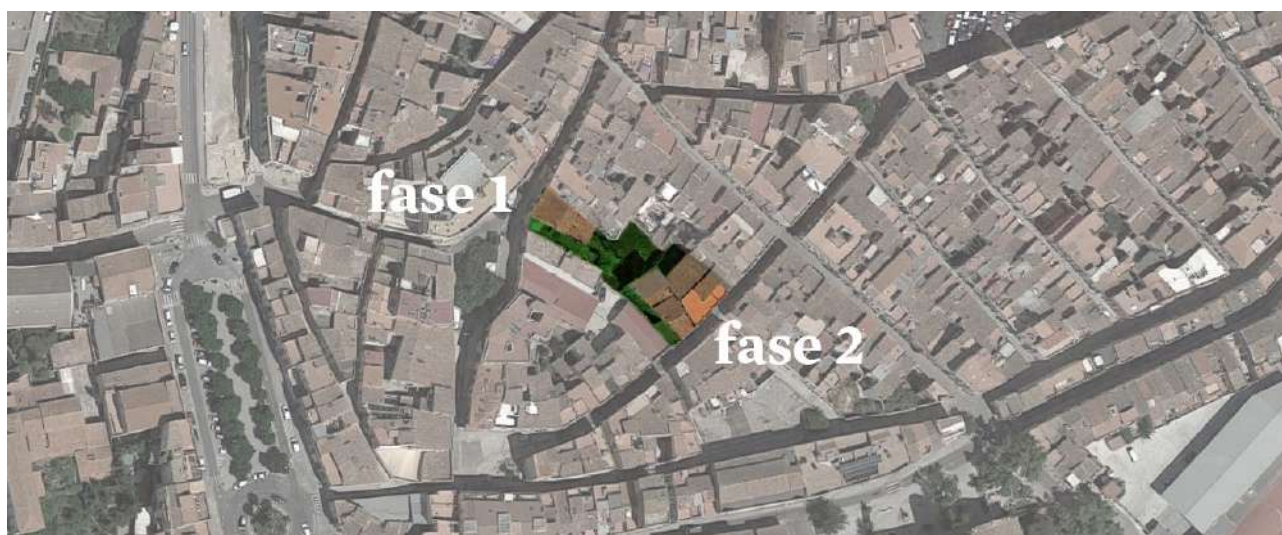
La Titaranya és una cooperativa integral d'habitatge i consumidores que té per objectiu l'impuls del cooperativisme d'habitatge i d'activitat social, cultural i comunitària al casc antic de Valls, amb la singularitat de ser un dels primers projectes en el qual la titularitat del sòl serà comunitària.

El centre històric del municipi de Valls és un dels més degradats social i físicament de tot Catalunya, amb un nombre molt elevat d'edificis buits. El projecte fa una aposta decidida per revitalitzar la vida al casc antic del poble obrint un passatge entre els carrers Metges i Carnisseria amb un pati de prop de 400m2, situant diversos locals comunitaris als baixos de les finques i destinant també bona part d'aquests a equipaments culturals per al teixit associatiu del barri i la ciutat.

De fet la participació directa a la cooperativa de diverses entitats que formen part del teixit associatiu i cooperatiu de la ciutat és garantia de l'impacte i retorn social que suposarà el projecte per al casc antic, on a banda de l'impacte clar pel que fa a la rehabilitació d'un espai en desús i deteriorat, es desplegarà una tasca de recuperació i dinamització de la vida associativa al casc antic de Valls.

El projecte es desenvolupa en sòl comunitari; la propietat del sòl, adquirit conjuntament pel Casal Popular La Turba (associació Aleta), una de les principals impulsores del projecte a la ciutat, La Dinamo Fundació i Coop57, serà comunitària al llarg del temps. L'aposta pel model d'habitatge cooperatiu en sòl comunitari no és arbitrària sinó que persegueix un objectiu molt clar: blindar l'habitatge com un bé d'ús i no especulatiu. Això es fa mitjançant la separació de la propietat del sòl (les 3 entitats propietàries) de l'ús o el vol (la cooperativa). D'aquesta manera es blinda i garanteix a llarg termini l'ús comunitari i el valor social del projecte, evitant que en un futur les persones que formin part de la cooperativa puguin mercantilitzar el projecte. Alhora el fet que siguin tres propietats i no només una, ha de servir per impossibilitar la reprivatització del sòl de nou.

La Titaranya ha concretat la promoció de la totalitat dels immobles en dues fases: una primera fase de rehabilitació i ampliació de l'edifici patrimonial Ca Robusté, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), ubicada al carrer Carnisseria 23-25, i una segona fase de la finca ubicada al carrer dels Metges 14-16-18. La cessió en dret de superfície de les finques del c/ Carnisseria 23-25 ja està realitzada.



En aquesta primera fase, actualment en promoció, es planteja incorporar 3 locals destinats a usos comunitaris i culturals (seu de La Bajoca, cooperativa de consum, i l'Economat, cooperativa de treball), i 7 habitatges que seran qualificats com Habitatge de Protecció Oficial de Règim General per tot el període que permeti la legislació vigent.

Dades de la finca:

Entitat promotora:	La Titaranya, SCCL (NIF: F67361998), cooperativa integral d'habitatges i consumidores i usuàries. Entitat sense ànim de lucre i d'iniciativa social, inscrita al Registre de Cooperatives de Barcelona amb número 15221.
Titularitat del sòl:	Copropietat de les finques per part de l'Associació Cultural l'Aleta (NIF: G43519966), Coop57 cooperativa de serveis financers (NIF: F58396524) i La Dinamo Fundació (NIF: G66823659).
Adreça:	Finques cedides en <u>dret de superfície</u> registrat el 21 de desembre de 2020 a la cooperativa La Titaranya, SCCL. C/ Carnisseria 23-25, 43800, Valls. Àrea de demanda residencial forta i acreditada segons el Decret 75/2014.
Ref. cadastral:	3418630CF5731G0001BK i 3418631CF5731G0001YK
Tipus obra:	Rehabilitació i ampliació d'una finca existent
Catalogació patrimonial:	BCIL
Tinença:	Règim de cessió d'ús
Qualificació dels habitatges:	Tots els habitatges es qualificaran com a HPO en Règim General per la durada màxima que permet la legislació vigent

Altres agents que participaran a la promoció:

Acompanyament a la promoció:	La Dinamo Fundació + L'Economat, SCCL
Equip àrea econòmica i jurídica:	La Ciutat Invisible, SCCL
Equip àrea arquitectura i obra:	Eixam, SCCL + L'Aparador
Assessoria ambiental:	Societat Orgànica, SCCL
Arquitectura tècnica:	Ofitec TR Associats

Calendari de la promoció:

Llicència obra atorgada:	11 Maig 2021
Entrega projecte executiu:	Juny 2021
Licitació obra:	Juliol-Setembre 2021
Inici obra:	Setembre 2021
Final obra 1:	Desembre 2022 (envolvent i infraestructura)
Final obra 2:	Juny-juliol 2022 (interiors habitatges)

Resum de superfícies:

Superfície construïda i superfície útil HPO		
Superfície construïda (m2)	969,21 m2	100%
Habitatges	492,31 m2	50,8%
Espais comuns complementaris	103,13 m2	10,6%
Espai comuns	171,17 m2	17,7%
Locals	135,09 m2	13,9%
Soterrani	67,41 m2	7%
Superfície útil HPO		
	469,01 m2	
Mitjana superfície útil habitatges (incloent espais comuns complementaris repercutits)	67,00 m2	

2/ Costos de la promoció i pressupost d'inversió**Cost de la promoció**

El cost total de promoció del projecte cooperatiu inclou el cost de l'obra i les despeses de promoció associades a l'obra:

- Cost de l'obra: Pressupost d'Execució per Contracte (PEC): El cost d'obra es determina a partir del projecte arquitectònic desenvolupat, i concretament en base als amidaments definits al projecte executiu. El cost d'obra és el valor més elevat del total de la promoció. En aquest projecte representa un 71,8% del pressupost total d'inversió abans d'IVA. En la fase que s'inicia ara s'ha comptat un PEC de 1.220.000€, valor que s'haurà de ratificar un cop feta la licitació de l'obra els

propers mesos. El PEC definit, a banda d'aquest valor, total també inclou una partida de 52.386,48 €, corresponent als enderrocis previs ja realitzats de la finca del carrer Carnisseria 25. El PEC previst total, doncs, és de 1.282.386,48 €.

- Despeses de la promoció: El cost de la promoció, més enllà del cost de l'obra, inclou els següents capítols:
 - Despeses vàries de la construcció: escomeses provisionals i definitives, consums energètics durant l'obra, contractació dels comptadors de la comunitat, assegurances diverses, seguretat d'obra i permisos d'obra. Hi ha una previsió total de 60.000€ per aquest capítol.
 - Despeses vàries de la promoció: notaria i registres, taxes i impostos, gestió cooperativa, auditoria. S'ha previst una despesa de 62.292,33€ vinculada a aquest capítol.
 - Honoraris facultatius: inclou el conjunt d'honoraris tècnics necessaris (arquitectura, arquitectura tècnica, enginyeria, controls i assajos), topogràfic i geotècnic. S'ha previst una despesa de 178.181,39 €.
 - Gestió de la promoció: despeses vinculades a l'acompanyament de la promoció. Es contempla una despesa de 102.025,78 € vinculada a aquest capítol.
 - Provisió per contingències: provisió per poder assumir possibles increments que pugui haver-hi durant el procés d'obra. El conjunt de provisions per a possibles desviacions és del 6% de la suma de la resta de capítols del pressupost, amb un valor total de 101.093,16€. Aquesta provisió està comptada dins el pressupost total de la promoció, i per tant, en cas de no utilitzar-se o exhaurir-se esdevindria una reducció del pressupost total.

A continuació es desglossa el pressupost per grans capítols.

1- COST DE LA CONSTRUCCIÓ: PEC	1.282.386,48 €
Cost de l'enderroc i apuntalament previs a la promoció (ja executat)	52.386,48 €
Treballs previs i implantació	37.073,03 €
Restauració i consolidació d'elements patrimonials	80.600,48 €
Excavacions i moviment de terres	74.174,16 €
Fonamentació i estructura	341.983,92 €
Tancament, divisòries, aïllaments i coberta	182.757,94 €
Revestiments, paviments i acabats	94.559,46 €
Fusteries interiors i exteriors	106.319,33 €
Mobiliari i sanitaris	33.249,11 €
Instal·lacions, subministraments i sanejament	187.173,58 €
Control de qualitat i gestió de residus	66.907,76 €

Seguretat i salut	15.201,24 €
2- DESPESES VÀRIES DE LA CONSTRUCCIÓ	60.000,00 €
Despeses vinculades a enderroc previ (ja executat)	2.219,91 €
Previsió altres despeses vàries de la construcció	57.780,09 €
3- DESPESES VÀRIES PROMOCIÓ	62.292,33 €
Despeses vinculades a enderroc previ (ja executat)	1.721,17 €
Continguts patrimonials	14.751,62 €
Registre i notaria	6.264,85 €
Taxes i llicències obra i primera ocupació	12.829,96 €
Cànon dret de superfície durant promoció	1.728,00 €
Impostos i taxes municipals durant promoció	3.429,00 €
Auditoria	7.500,00 €
Gestoria	9.540,00 €
Previsió altres despeses	4.000,00 €
4- HONORARIS FACULTATIUS	178.181,39 €
Honoraris vinculats a enderroc previ (ja executat)	20.662,50 €
Arquitectura (inclou enginyeria i consultoria ambiental)	122.500,00 €
Arquitectura tècnica	17.622,89 €
Control de seguretat i salut	4.896,00 €
Controls estructura i assajos sistemàtics de materials	8.000,00 €
Legalització Baixa Tensió i tèrmica	11.000,00 €
Estudi geotècnic i aixecament topogràfic	2.000,00 €
Altres despeses	2.500,00 €
5- GESTIÓ DE LA PROMOCIÓ	102.025,78 €
Acompanyament fase prèvia	38.704,72 €
Gestió de la promoció - La Dinamo	40.926,66 €
Gestió de la promoció - L'Economat	22.394,40 €
6- PROVISIÓ PER CONTINGÈNCIES	101.093,16 €
	101.093,16 €

Règim fiscal en relació a l'IVA

A banda de l'adjudicació de l'ús dels habitatges a les unitats de convivència i entitats socials, activitat exempta d'IVA, la cooperativa preveu també la realització d'activitats econòmiques subjectes a l'IVA vinculades al manteniment i gestió de l'edifici i de la cooperativa, així com dels habitatges i locals, per una banda, i d'altres activitats que pugui realitzar.

En línia amb el que ja ha quedat acreditat com a procediment correcte en el cas de la promoció d'Habitatges La Borda, SCCL les previsions de la distribució entre els ingressos que obtindrà la cooperativa a través de les activitats subjectes i exemptes d'IVA permet fer una proposta de prorrata i, per tant, de desgravació d'una part de l'IVA associat a la promoció, que la cooperativa s'aplicarà a través de la Inversió de Subjecte Passiu en tant que auto-promotora. En conseqüència, es preveu una prorrata del 44% respecte a les quotes d'IVA suportat en el conjunt d'activitats.

Resum del pressupost total d'inversió

A continuació s'adjunta el resum del pressupost total d'inversió de la promoció:

RESUM DE PRESSUPOST D'INVERSIÓ DE LA PROMOCIÓ		
1- COST DE LA CONSTRUCCIÓ (PEC)	1.282.386,48 €	71,8%
2- DESPESES VÀRIES DE LA CONSTRUCCIÓ	60.000,00 €	3,4%
3- DESPESES VÀRIES PROMOCIÓ	62.292,33 €	3,5%
4- HONORARIS FACULTATIUS	178.181,39 €	10,0%
5- GESTIÓ DE LA PROMOCIÓ	102.025,78 €	5,7%
6- PROVISIÓ PER CONTINGÈNCIES	101.093,16 €	5,7%
TOTAL PRESSUPOST D'INVERSIÓ (abans d'IVA)	1.785.979,14 €	100%
TOTAL PRESSUPOST D'INVERSIÓ (IVA no deduïble inclòs¹)	1.903.820,09€	

¹ Es contempla l'aplicació d'Inversió de Subjecte Passiu en el procés de promoció, i l'aplicació de prorrata a l'IVA, atenent la que serà l'activitat de la cooperativa una vegada aquesta pugui iniciar les seves activitats.

3/ Estructura de finançament

Per a desenvolupar la promoció s'ha previst la següent estructura de finançament:

ESTRUCTURA DE FINANÇAMENT PREVISTA		
Finançament propi		
Aportacions de Capital	200.000,00 €	10,3%
Finançament extern		
Préstec Coop57	670.000,00 €	34,5%
Ajuts, subvencions i donacions	1.063.078,81 €	54,9%
Ajuts, subvencions i donacions ja concedides	768.078,81 €	
Subvenció de l'Ajuntament de Valls	115.000,00€	
Subvenció per la promoció HPO, Agència de l'Habitatge de Catalunya	180.000,00 €	
Activitat extra-cooperativa i altres	6.079,67 €	0,3%
TOTAL FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ	1.933.078,87 €	100%

Finançament propi: aportacions de capital

L'aportació inicial de capital de la promoció anirà a càrrec de les unitats de convivència que formen part del projecte, tant pel que fa a les sòcies d'habitatge, com les entitats sòcies que ocuparan els locals. Totes elles fan una aportació al capital social equivalent, en tant que sòcies usuàries d'un habitatge o d'un local.

En total la cooperativa aportarà 200.000,00€ de capital social propi, abonats de manera igualitària entre les unitats de convivència d'habitatges i les entitats que ocuparan els locals. Actualment la cooperativa compta amb un capital social desemborsat de 108.476,72€, que suposa el 54,23% del capital total.

Finançament extern

En el càlcul del finançament extern requerit s'han tingut en compte els costos de constitució del préstec (obertura, impostos, notaria i registre), i les despeses, al marge de la promoció i construcció, que la cooperativa haurà de fer durant les obres, quan encara no s'estiguin cobrant les quotes de cessió d'ús a les unitats de Convivència (interessos,...).

Es planteja un préstec amb garantia hipotecària sobre dret de superfície, incorporant una clàusula de subrogació del dret de superfície en els acords amb les entitats propietàries del sòl.

El finançament total comptat és de 670.000,00€, articulat a través de 2 mecanismes:

1. Préstec promoció nova (Préstec Sindicat entre Coop57 – Dinamo)

- Import: 500.000 € (Coop57: 400.000€ i La Dinamo Fundació: 100.000€)
- Termini: 27 anys (2+25). Línia de crèdit per 2 anys fins la finalització de l'obra. A partir de la finalització del 2º any,
- Tipus interès nominal: 2,75 % anual fix els 8 primers anys. Variable a partir d'aquesta data revisable cada 5 anys. El nou tipus serà l'equivalent a la remuneració als socis col·laboradors de Coop57 + 2,50 punts.

2.- Préstec per al reforç de la capitalització de l'habitatge cooperatiu

- Import: 170.000€
- Termini: 5 anys
- Interès: 2,75% anual

2.1 Tram carència

- Import: 170.000 €
- Termini: 5 anys de carència. Amortització parcial en base a noves subvencions.
- Tipus interès nominal: 2,75% anual fix els 5 primers anys.

2.2 Tram amortització (només en cas de no haver aconseguit subvencions)

- Re-finançament: 170.000€
- Termini: 15 anys
- Tipus interès base: El nou tipus serà l'equivalent a la remuneració als socis col·laboradors de Coop57 + 2,50 punts, tenint com a referència base el 2,75% anual. Quota variable a partir d'aquesta data revisable cada tres anys.

Ajuts, subvencions i donacions

A continuació es detallen els ajuts, subvencions i donacions aconseguits en el moment actual, així com altres ajuts que es preveu aconseguir. Al pla econòmic s'han imputat un total de 1.063.078,81 €.

Ajuts ja aconseguits (768.078,81 €):

- Subvencions en l'àmbit del patrimoni cultural, OSIC, Departament de cultura Generalitat: Ajuts per a l'execució d'obres de restauració i conservació d'immobles de notable valor cultural per al trienni 2020-2022, per valor de 200.000€ (resolució favorable desembre 2020). Ingress anual a mitjans d'any, concretat en les següents dotacions:
 - 2020: 72.000,00 €
 - 2021: 64.000,00 €
 - 2022: 64.000,00 €
- Subvenció FEDER, Departament de cultura Generalitat: Subvencions per al cofinançament d'operacions en l'àmbit de la gestió i conservació del patrimoni cultural, arquitectònic, arqueològic i paleontològic, destinades a la intervenció infraestructural de Ca Robusté, com a patrimoni cultural protegit com a BCIL, per valor de 496.321,81€ (resolució favorable setembre 2020). Ingress anual a final d'any, concretat en les següents dotacions:
 - 2020: 29.867,20€
 - 2021: 203.753,97€

- 2022: 217.319,06€
- 2023: 45.381,58€
- Projectes Singulars, Departament de treball Generalitat: Subvenció pel desenvolupament del projecte cooperatiu, per valor de 48.982€.
- Altres ajuts aconseguits: Premi de la Diputació de Tarragona (5.000€), ajuts per part de La Dinamo (3.000€), ajuts del COAC (4.250€), donació d'altres casals (600€).

Ajuts que es preveu aconseguir, incorporats al present pla econòmic i financer (295.000,00 €):

- Ajut per part de l'Ajuntament de Valls: Des de fa mesos s'està treballant amb l'Ajuntament de Valls per concretar un ajut econòmic al projecte, com a contribució del govern local. La cooperativa està acabant de tancar el conveni específic per la formalització de l'ajut, que es preveu que tingui un import de 115.000€.
- Ajuts a la promoció d'HPO, Agència de l'Habitatge de Catalunya: Ajuts associats a la promoció d'habitatge protegit, procedents del Pla Estatal d'Habitatge, i gestionats per l'Agència de l'Habitatge. Tot i haver-se presentat a la convocatòria 2021, per valor de 180.000€ (subvenció pendent de resoldre's a finals de juliol), es preveu poder-hi accedir a la convocatòria de 2022, o màxim a la de 2023, ja que la puntuació va associada al major grau de fites assolides de la promoció (llicència atorgada, inici obra,...). Caldrà acabar d'estudiar en el pla de tresoreria durant la promoció, la necessitat d'anticipar aquests ajuts, en funció de quan s'acabin fent efectius.

Altres ajuts que se sol·licitaran, no imputats al present pla econòmic i financer:

- Subvencions per a la restauració, conservació i millora d'equipaments culturals de l'àmbit de la cultura popular i tradicional: Projecte ja presentat, destinat a l'adequació mínima indispensable als baixos del C/Metges, que estan inclosos en la Fase 1 actual. Subvenció del 70% pressupost, també s'hi ha inclòs la diagnosi estructural de l'edifici, per avançar els treballs previs de la Fase 2 del c/Metges i cobrir part del seu cost. La diagnosi té un pressupost de 8.225,5€, dels quals la subvenció cobrirà el 70%. Les obres tenen un pressupost de 10.500€, dels quals la subvenció cobrirà el 70%. El 30% restant ho cobreix l'Aleta ara però s'imputarà a la Titaranya finalment. Import total sol·licitat: **12.849,52€**.
- Subvencions per a l'execució d'obres de restauració i conservació d'immobles de notable valor cultural, OSIC, Departament de cultura Generalitat: El 2020 ja es va rebre el 100% de l'import sol·licitat, de 200.000€, per a la rehabilitació de Ca Robusté. Arran de les converses amb els tècnics, es veu la possibilitat de poder demanar el mateix ajut per a fases posteriors de l'obra de rehabilitació. El projecte a presentar en la convocatòria del 2021 és la restauració de les oficines del 1r pis, no inclòs en el projecte concedit en la convocatòria del 2020. S'hi podria incloure la restauració de les guixeres. Import aproximat a sol·licitar: **60.000€** (fins el 70% del pressupost actuació).
- LEADER: Projectes europeus de dinamització econòmica rural per a inversió. El 2020 es va intentar presentar però no es podria complir calendari. El programa LEADER finalitzava el 2020 però s'ha postposat dos o tres anys més. El 2020 es va contrastar el projecte amb el gerent del

consorci Leader i es veu opció de rebre el màxim de pressupost possible, per valor de 100.000€. El projecte a presentar són les obres dels espais vinculats a activitat econòmica: les oficines del primer pis i els baixos comercials. L'entitat sol·licitant serà La Titaranya però es preveu justificar l'activitat econòmica de les seves entitats sòcies, que explotaran els locals: el grup de consum La Bajoca, l'Economat SCCL i Camins Km0 SCCL (que explotaran les visites guiades als espais patrimonials). Import previst: **100.000€**.

- Ajuts per a l'enderroc d'immobles, rehabilitació de façanes i elements comuns, edificis centre històric de Valls: Línia d'ajuts molt consolidada i que ha anat ampliant les actuacions subvencionables fins a incorporar els enderrocs. No s'hi va poder accedir-hi el 2020 perquè encara no s'havia finalitzat l'enderroc de Carnisseria 25. Es preveu presentar projectes el 2021 i 2023, amb actuacions diferents. El 2022 no s'hi podrà optar perquè serà l'any de signatura del conveni amb l'Ajuntament i no serà compatible amb ajuts de lliure concurrència. El 2021 es presentarà l'enderroc de Carnisseria 25 i el 2023 la resta d'elements que poden entrar a subvenció (façana i elements comuns).

Per al 2021 l'Ajuntament ha incrementat un 40% la dotació (70.000€). El 2020 es van subvencionar 12 immobles amb un total de 50.000€. Se subvenciona fins a un 100% i el % subvencionat dependrà del número de sol·licituds. Import previst a sol·licitar 9.000€ cada any, amb un import total de **18.000€**.

- Subvencions per a la conservació-restauració de béns mobles i dels elements arqueològics i artístics integrats en el patrimoni immoble, OSIC, Departament de cultura Generalitat: La finalitat del projecte a presentar en aquesta subvenció és la restauració de les guixeries gòtiques del sostre del 1r pis. En la convocatòria del 2021 s'ha denegat degut al fet que és l'any que més projectes s'han presentat mai en aquesta línia. Els projectes concedits el 2021 ronden els 5.000€ de concessió. En les converses amb l'OSIC s'ha valorat molt l'element patrimonial a actuar però també s'ha comunicat l'elevat pressupost presentat. Es demanarà la valoració del projecte per poder veure els errors i presentar el projecte de nou el 2022. Tot i això, en el pressupost actual de la promoció de Ca Robusté ja no es contempla la restauració d'aquests elements, que queden per una fase posterior condicionat a trobar el finançament necessari. Import previst: **8.000€**.
- Programa de suport a la capitalització (HabitatCoop), departament de treball Generalitat: Programa d'ajuts a la capitalització específicament de cooperatives d'habitatge, que fa anys que s'està sol·licitant des del sector de l'habitatge cooperatiu, en la línia del Capital Coop destinat a cooperatives de treball majoritàriament. Tot i que s'ha mostrat interès des de la Direcció General de Cooperatives a impulsar aquesta nova línia, de moment no està vigent. Segons converses mantingudes l'import podria oscil·lar dels **35.000 als 75.000€**.

També s'intentarà accedir a altres subvencions vinculades a la rehabilitació energètica, com podria ser el *Programa d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social* del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, actualment en procés de redacció, i que serà vigent a partir de 2022.

Activitat extra-cooperativa i altres

Des de la cooperativa actualment s'ha ingressat un total de 5.729,67€ d'activitat extracooperativa i 350€ vinculats a una campanya de micro-mecenatge.

4/ Viabilitat econòmica del projecte cooperatiu

Pressupost anual de la cooperativa

Atenent el caràcter no lucratiu de la cooperativa, i la seva voluntat de poder oferir l'accés a l'habitatge al menor cost possible per les sòcies, es tendeix a un resultat equilibrat o lleugerament positiu al llarg dels anys, que permetrà consolidar els seus fons irrepartibles de manera progressiva.

L'estructura de costos anuals de la cooperativa passa per les següents partides principals, que s'han imputat a partir d'una estimació dels projectes acompanyats per La Dinamo, però que la cooperativa haurà de treballar i concretar quan entri en fase de convivència:

- IBI: aplicant la bonificació corresponent durant els primers anys des de l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges com a HPO (50%). Caldrà treballar i fer seguiment amb l'Ajuntament de Valls per modificar les ordenances i poder aconseguir bonificació del 95% de l'IBI, prenent de referència la modificació fiscal ja aprovada per Ajuntament de Barcelona el 2021.
- Cànon anual pactat amb les entitats propietàries dels immobles, incorporant les finques de Carnisseria i els patis ja regularitzats. En el pla financer no s'ha descomptat cap dels fragments del cànon corresponents a les 3 propietats.
- Assegurances de responsabilitat civil i general de l'edifici.
- Gestió de la cooperativa: fiscal, societària, comptable, auditoria anual.
- Subministraments de les zones comunes.
- Fungibles: dotacions per materials de comunicació, oficina, etc...
- Manteniment: s'inclouen els costos aproximats de manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions a nivell preventiu, correctiu i substitutiu.
- Amortització lineal de l'edifici
- Interessos del *pool* financer.
- IVA no deduïble de les despeses subjectes a IVA.

Per la part dels ingressos d'explotació, al pla econòmic es compta amb les quotes d'ús i de manteniment, consums i gestió, que han d'equilibrar els resultats no financers de la cooperativa, unes quotes financeres que compensen el resultat financer al llarg del temps.

La distribució interna d'aquest ingressos entre aquells que resulten no subjectes a l'IVA, i els que sí que ho estan però en queden exempts o no, permeten elaborar una proposta provisional de prorrata d'IVA a aplicar ja durant el procés de promoció.

Per tal de millorar la prorrata de l'IVA es proposa, per un costat la contractació centralitzada de consums, amb una previsió de 125€+IVA mensuals per unitat de convivència. Implica que la cooperativa és qui centralitza la contractació dels consums energètics, posteriorment assumits per les unitats de convivència i entitats socials.

Per altra banda, s'ha tingut en compte el mecanisme a través del qual s'incorpora el valor de reversió del dret de superfície al final de la concessió, com a mecanisme complementari, que haurà de ser validat per part de les 3 propietats de les finques. Per tal de determinar la base imposable de la reversió un cop finalitzat el dret de superfície, així com de la part no dinerària de la contraprestació per la constitució del dret de superfície, es determina el valor de l'edificació en el moment de l'extinció del dret de superfície en 700.006,07€.

Per a implementar aquest mecanisme, cal tenir en compte que la propietat de les finques compleix els requisits de ser subjecte passiu i tenir dret a la deducció total o parcial de les quotes de l'IVA i la cooperativa haurà de renunciar expressament a l'exempció de l'IVA corresponent a la reversió de l'edificació.

Al present pla econòmic i financer no s'han contemplat ingressos d'activitat extra-cooperativa, tot i que és un mecanisme que La Titaranya podrà desenvolupar al llarg de la vida com a cooperativa.

L'Impost de Societats s'ha calculat al 20% en el moment en què la cooperativa comença a tenir beneficis, ja que és una cooperativa no especialment protegida a nivell fiscal, per tenir sòcies persones jurídiques.

Fons mutual de la cooperativa

Per tal de tenir una major resiliència com a col·lectiu en la fase de convivència de la cooperativa, des de La Titaranya s'ha acordat la generació d'un fons mutual o de suport mutu serveixi per fer front col·lectivament a possibles impagaments sobrevinguts per qüestions externes per part de les unitats de convivència. En una fase més avançada es determinarà al RRI les condicions d'accés i gestió d'aquest fons.

El compromís pres és la dotació inicial del fons per valor de 7.000€, aportant 1.000€ per part de cada unitat de convivència en el moment d'entrar a viure a la cooperativa, més enllà de l'aportació de capital. A banda d'aquesta dotació inicial, es preveu ampliar-lo amb 500€ anuals a partir d'ingressos d'activitat per part de la cooperativa.

Fons col·lectiu d'accés a l'habitatge

Una de les característiques del projecte és que estableix un mecanisme d'estalvi col·lectiu a través d'un fons de reserva irrepartible entre les sòcies. Mitjançant la constitució d'aquest fons i el compromís a dotar-lo, previ a l'accés als habitatges, la cooperativa treballa des del primer moment en un mecanisme que permet consolidar patrimonialment la cooperativa, refermant la seva capacitat de supervivència en el temps. També permet equilibrar el resultat financer de la cooperativa, i una amortització del finançament més allargada en el temps, fet que treu pressió a les quotes mensuals.

La dotació d'aquest fons inclòs en el pla econòmic i financer se situa, en el moment inicial i previ, en 302.867,52€. Atès que les unitats de convivència i entitats sòcies dels locals hauran de fer front a una aportació inicial important, associada al capital propi necessari per apalancar la resta del finançament necessari, aquestes no es troben en disposició d'aportar les quantitats vinculades a les dotacions del fons. Per això es preveu que la cooperativa pugui constituir uns préstecs a les unitats de convivència per a que

aquestes puguin fer aquestes dotacions, que les unitats de convivència aniran amortitzant al llarg dels anys, des del moment de l'entrada a viure.

Aquest procediment, que pren com a referència el cas d'Habitatges La Borda, SCCL, ha estat contrastat amb diverses Administracions Públiques (Agència de l'Habitatge de Catalunya, Direcció General d'Economia Social i Cooperativa, Agència Tributària de Catalunya, Hisenda espanyola...) i assegura un cost financer acumulat nul per a la Cooperativa al llarg dels anys de durada de la concessió, així com un creixent marge de maniobra financer. Aquest fons planteja la base per la consolidació de la cooperativa més enllà d'una primera promoció.

Les conseqüències directes d'aquest procediment són, en primera instància, que permet separar les amortitzacions de capital i els interessos de les quotes d'ús, minorant-ne la quantia a través de l'aplanament de la corba d'amortització a canvi d'allargar-la en el temps respecte a un préstec hipotecari clàssic, i traslladar aquestes amortitzacions a operacions de balanç vinculades als fons propis i irrepartibles consubstancials a les cooperatives sense ànim de lucre. Vehicular l'operativa financera del projecte a través d'aquests mecanismes permet homogeneïtzar i estendre l'amortització de capital en el temps, reduint el seu impacte mensual sobre les unitats de convivència i entitats sòcies dipositàries de la cessió d'ús dels habitatges o locals.

Relació econòmica de les Unitats de Convivència i locals socials amb la Cooperativa

A partir dels costos de la promoció, les condicions de finançament, i el pressupost anual de la cooperativa es deriven els paràmetres resultants a assumir per part de les unitats de convivència, que es concreten en les aportacions inicials de capital, retornables en cas de baixa, i l'estructura de quotes mensuals associada:

- **L'aportació inicial és el capital social aportat per totes les unitats de convivència i entitats sòcies dels locals, per un valor inicial de 20.000,00€.** En cas que una unitat de convivència es dona de baixa, la cooperativa li retorna el valor de l'aportació inicial, i aquest és reestablert per la unitat de convivència que ocupa l'habitatge de nou. L'aportació inicial es manté al llarg del temps, únicament incrementada per l'IPC, per tant, l'accessibilitat a la cooperativa a nivell econòmic es manté en les mateixes condicions durant tota la vida del projecte.
- La cooperativa girarà a les unitats de convivència uns rebuts mensuals que comprenen diverses fraccions o **quotes**. La composició interna d'aquest rebut respon a les qüestions explicades a l'apartat anterior:
 - Una part associada a l'ús que agrupa l'amortització de l'edifici, l'IBI i el cànon.
 - Una altra que agrupa el conjunt de despeses corrents de manteniment, gestió, consums de zones comunes, impostos, assegurances, i millora o conservació de l'edifici.
 - Una part financera, que garanteix l'amortització del finançament i el pagament dels interessos corresponents.
 - Una part (2% del pressupost de despesa) que opera garantint un resultat positiu, que opera com a garant d'un resultat d'explotació positiu al final de cada exercici.

Les quotes s'incrementen anualment amb l'IPC.

La quota mitjana al moment d'entrar a viure és de 408,05€ mensuals, i està constituïda pels següents trams:

COMPOSICIÓ DE LA QUOTA		1.282.386,48 €
Quota d'ús (IVA exempt)		275,42 €
Quotes de manteniment (IVA inclòs)		57,65 €
Quotes financeres - préstecs fons col·lectiu accés a l'habitatge		65,97 €
Quotes de regulació (IVA inclòs)		10,84 €
Quota total promig		409,89 €

A continuació es desglossa la quota mensual en funció de les tipologies:

QUOTA MENSUAL PER TIPOLOGIES			
Habitatges	Quota no financera	Quota financera	Total quota mensual
H 1-1	379,18 €	72,73 €	451,91 €
H 1-2	313,27 €	60,09 €	373,36 €
H 1-3	294,32 €	56,46 €	350,78 €
H 2-1	321,17 €	61,61 €	382,78 €
H 2-2	327,83 €	62,88 €	390,71 €
H 3-1	330,61 €	63,42 €	394,03 €
H 3-2	440,96 €	84,58 €	525,54 €
Locals			
Local 1 (PB)	407,45 €	78,16 €	485,61 €
Local comunitari (PB)	354,31 €	67,96 €	422,27 €
Local 2 (P1)	270,07 €	51,80 €	321,87 €

A continuació es desglossa l'evolució de la quota promig mentre dura l'amortització del préstec:

Any	Quota	Any	Quota
1	408,05	11	584,72
2	409,51	12	586,70
3	410,97	13	588,71
4	448,11	14	590,73
5	449,96	15	592,78
6	451,83	16	594,85
7	453,72	17	596,94
8	455,63	18	599,05
9	580,80	19	438,98
10	582,75	20	441,13
11	584,72	21	443,30
12	586,70	22	445,49
13	588,71	23	447,71
14	590,73	24	777,86
15	592,78	24	780,12

5/ Compte de resultats i tresoreria

Al final del document s'incorporen els quadres de compte de resultats i tresoreria de la promoció.

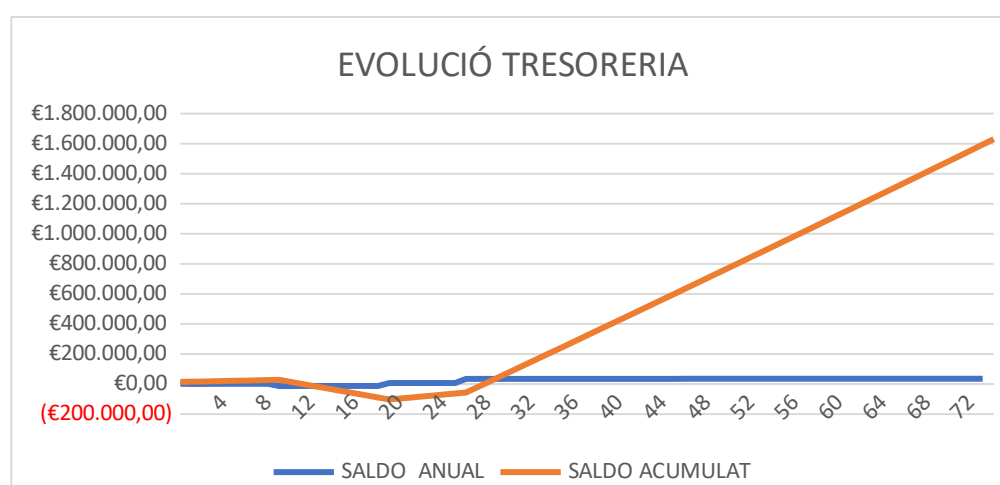
Compte de resultats

La taula que s'adjunta com Annex es compona principalment de les següents partides:

- a) Ingressos i despeses no financeres: on es recullen els grans centres de cost i d'ingrés no vinculats a l'operativa financera del projecte. Aquí, en l'apartat de despeses, es contempla l'IBI, el manteniment i administració de l'edifici i de la cooperativa (gestió, auditories, ...), l'IVA suportat no deduïble per la prorrata proposada en el moment de la promoció, les assegurances, les amortitzacions de l'edifici i el pagament del cànon per la cessió del dret de superfície, així com la resta de despeses associades a l'operativa de l'edifici i de la cooperativa.

En l'apartat d'ingressos no financers, se situen els ingressos provinents d'ajuts o subvencions. Es troben aquí les quotes de cessió d'ús, les de manteniment i gestió, les extraordinàries de manteniment de l'edifici (millores, rehabilitacions previstes ...), i una quota de regulació del 2% de les despeses no financers, que actua com a marge de previsió per a la cooperativa, tal i com s'ha explicat als apartats anteriors.

- b) Ingressos i despeses financeres: en aquest apartat es descriu la progressió de despeses financeres, associades al finançament del projecte. Les despeses financeres queden compensades, al llarg de la vida útil del projecte, amb els ingressos financers. Si bé aquests tenen un desfasament en el temps respecte a les despeses, s'equilibren en el temps. Els ingressos financers provenen dels interessos que genera l'operativa establerta pel fons de reserva irrepartible descrit anteriorment, que permet consolidar els fons patrimonials de la cooperativa.



La previsió és que la cooperativa acumuli mínims resultats positius els primers anys. En cas de no amortitzar el préstec de 170.000€ durant els primers anys, es preveuen tensions de tesoreria entre l'any 12è i el 27è, tal i com es visualitza al gràfic. En aquesta situació, s'arribaria un dèficit acumulat màxim l'any 19è per valor de -102.574,55€. A partir de l'any 26è cal preveure que una part de l'excedent de tesoreria haurà de destinar-se a pagar l'Impost de Societats. Aquesta situació és la més desfavorable, i només es donaria en cas de no haver pogut amortitzar el préstec en el termini esperat de carència inicial.

Els resultats negatius acumulats no s'imputaran a les aportacions de capital, sinó que quedaran pendents de compensar a càrrec de resultats positius posteriors, no produint-se així cap conflicte amb les persones sòcies. Això és permès per la legislació fiscal i també per la cooperativa, i queda reflectit en la capacitat de la cooperativa de poder compensar els resultats negatius a càrrec de resultats positius futurs, fet que queda recollit als estatuts socials de la mateixa.

Valors acumulats al final de la concessió

Mentre no finalitzi la concessió, **la cooperativa anirà acumulant recursos col·lectius**, que podrà posar en circulació sigui per donar suport a altres projectes cooperatius d'habitatge (col·laborant en el seu

finançament) o dipositant-los en entitats financeres de l'economia social i transformadora per a que serveixin per a generar préstecs a entitats que els necessitin, i per tant, contribuint a l'extensió i eixamplament del model. **El total de valors acumulats al final de la concessió és de 1.337.593,88€, repartits entre els següents fons:**

- Capital social de la cooperativa al final de la concessió: 200.000,00€
- Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge: 302.867,52€.
- Fons d'Educació i Promoció Cooperativa generat al llarg de la concessió: 118.759,22 €.
- Fons de Reserva Obligatori generat al llarg de la concessió: 262.030,90 €.
- Fons de Reserva Voluntaris generat al llarg de la concessió: 453.936,24€

Tresoreria

El quadre resum que s'aporta consta dels següents apartats:

- a) Pagaments: en els quals es discriminen dos grans apartats: un primer que recull els pagaments associats a l'amortització (principal i interessos) del finançament. El segon grup el componen els pagaments corrents del projecte: IBI, manteniment, IVA suportat en operacions corrents i les seves liquidacions, les assegurances, el cànon, el pagament de l'impost de societats en el moment en què la cooperativa genera resultats positius i el consum centralitzat de subministraments.
- b) Cobraments: en què també s'agrupen els provinents de l'operativa financera i de la gestió corrent. En el primer grup tenim les disposicions de crèdit i els cobraments provinents de les dotacions als fons irrepartibles (Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge) que es duen a terme per part de les unitats de convivència. Aquests cobraments en cap cas tenen consideració de quota ni s'incorporen al compte de resultats de la cooperativa, ja que són dotacions compromeses per les persones sòcies que s'incorporen directament al balanç, pel que fa al principal, mentre que només queden incorporats al compte de resultats els interessos. El segon grup de cobraments el componen les quotes d'ús, les quotes de manteniment (ordinàries i extraordinàries), i els IVA associats a cada un dels conceptes. També s'inclou el cobrament a les unitats de convivència del consum centralitzat de subministraments.

TRESORERIA																		
	PREVI	OBRES	INICI ACT.															acumulat al final de
	2021	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	7 2028	8 2029	9 2030	10 2031	15 2036	20 2041	25 2046	30 2051	50 2071	75 2096	la concessió
PAGAMENTS																		
Quotes retorn préstecs (amortitzacions + interessos)	0,00 €	4.675,00 €	32.175,00 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	32.353,65 €	47.142,50 €	47.142,50 €	27.678,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	960.854,79 €
Despeses constitució préstecs+costos pòlissa crèdit	0,00 €	10.225,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.225,00 €
Execució d'obres	0,00 €	1.505.771,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.505.771,97 €
IVA suportat inversions (obres) (11,97% promig)	0,00 €	180.295,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	180.295,26 €
Inversió Subjecte passiu	0,00 €	-180.295,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-180.295,26 €
Projecte executiu, promoció d'obres i despeses generals	0,00 €	280.207,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	280.207,17 €
IVA suportat corrent (promoció) (10,75% promig)	0,00 €	30.135,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30.135,01 €
Impost sobre els béns immobles	0,00 €	0,00 €	4.136,47 €	4.177,83 €	4.219,61 €	8.439,23 €	8.523,62 €	8.608,86 €	8.694,95 €	8.781,90 €	8.869,72 €	9.322,16 €	9.797,68 €	10.297,46 €	10.822,74 €	13.205,80 €	16.935,54 €	879.100,22 €
Manteniment i administració edifici	0,00 €	0,00 €	5.717,48 €	5.774,65 €	5.832,40 €	5.890,72 €	5.949,63 €	6.009,13 €	6.069,22 €	6.129,91 €	6.191,21 €	6.507,03 €	6.838,95 €	7.187,80 €	7.554,46 €	9.217,86 €	11.821,29 €	622.202,04 €
IVA suportat operacions corrents (manteniment i adm.) (21%)	0,00 €	0,00 €	1.200,67 €	1.212,68 €	1.224,80 €	1.237,05 €	1.249,42 €	1.261,92 €	1.274,54 €	1.287,28 €	1.300,15 €	1.366,48 €	1.436,18 €	1.509,44 €	1.586,44 €	1.935,75 €	2.482,47 €	130.662,45 €
Assegurances, DIPÓSITS I FIANCES	0,00 €	0,00 €	2.583,94 €	2.609,78 €	2.635,88 €	2.662,24 €	2.688,86 €	2.715,75 €	2.742,91 €	2.770,34 €	2.798,04 €	2.940,77 €	3.090,78 €	3.248,44 €	3.414,14 €	4.165,89 €	5.342,47 €	281.196,21 €
Cànon	0,00 €	0,00 €	1.251,65 €	1.264,17 €	1.276,81 €	1.289,58 €	1.302,48 €	1.315,50 €	1.328,66 €	1.341,95 €	1.355,37 €	1.424,50 €	1.497,17 €	1.573,54 €	1.653,80 €	2.017,96 €	2.587,91 €	136.211,52 €
IVA suportat operacions corrents (cànon) (21%)	0,00 €	0,00 €	262,85 €	265,48 €	268,13 €	270,81 €	273,52 €	276,26 €	279,02 €	281,81 €	284,63 €	299,15 €	314,41 €	330,44 €	347,30 €	423,77 €	543,46 €	28.604,45 €
Consum centralitzat de subministraments	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	15.150,00 €	15.301,50 €	15.454,52 €	15.609,07 €	15.765,16 €	15.922,81 €	16.082,04 €	16.242,86 €	17.071,40 €	17.942,22 €	18.857,46 €	19.819,37 €	24.183,41 €	31.013,54 €	1.632.369,51 €
IVA suportat operacions corrents – subministraments (estimat 11,67%)	0,00 €	0,00 €	1.750,50 €	1.768,01 €	1.785,69 €	1.803,54 €	1.821,58 €	1.839,79 €	1.858,19 €	1.876,77 €	1.895,54 €	1.992,23 €	2.093,86 €	2.200,67 €	2.312,92 €	2.822,20 €	3.619,28 €	190.497,52 €
Liquidacions IVA	0,00 €	87.705,94 €	1.762,83 €	1.779,49 €	1.796,30 €	1.830,82 €	1.848,16 €	1.865,66 €	1.883,34 €	1.901,19 €	1.919,23 €	2.012,14 €	2.109,79 €	2.212,44 €	2.320,30 €	2.809,67 €	3.575,60 €	277.941,76 €
Liquidacions Impost de Societats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.297,96 €	3.082,86 €	2.640,98 €	146.237,92 €
TOTAL PAGAMENTS	0,00 €	1.918.720,09 €	65.841,39 €	66.355,75 €	66.694,77 €	71.232,16 €	71.619,99 €	72.011,68 €	72.407,29 €	72.806,84 €	73.210,40 €	90.078,36 €	92.263,55 €	75.096,35 €	53.129,43 €	63.865,17 €	80.562,54 €	7.112.217,53 €
	PREVI	OBRES	NICI ACTIVITATS															
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036	2041	2046	2051	2071		
COBRAMENTS																		
Préstecs, capital, ajuts i altres ingressos	200.000,00 €	1.733.078,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.933.078,81 €
Cobrament a sòcies préstecs FCAH	0,00 €	0,00 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	7.916,30 €	585.806,01 €
Quotes adjudicació d'ús	0,00 €	0,00 €	33.050,64 €	33.148,37 €	33.247,06 €	37.524,16 €	37.666,62 €	37.810,50 €	37.955,83 €	38.102,60 €	38.250,84 €	39.014,56 €	39.817,25 €	40.660,88 €	41.547,54 €	45.570,14 €	51.865,97 €	3.215.002,05 €
IVA repercutit adjudicació ús	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Quotes de regulació (excedent +/-)	0,00 €	0,00 €	1.075,36 €	1.081,46 €	1.087,62 €	1.177,39 €	1.184,51 €	1.191,70 €	1.198,96 €	1.206,29 €	1.213,70 €	1.251,86 €	1.291,97 €	1.334,12 €	1.378,43 €	1.579,43 €	1.894,02 €	109.391,47 €
IVA repercutit regulació (21%)	0,00 €	0,00 €	225,83 €	227,11 €	228,40 €	247,25 €	248,75 €	250,26 €	251,78 €	253,32 €	254,88 €	262,89 €	271,31 €	280,17 €	289,47 €	331,68 €	397,74 €	22.972,19 €
Quotes de manteniment	0,00 €	0,00 €	5.717,48 €	5.774,65 €	5.832,40 €	5.890,72 €	5.949,63 €	6.009,13 €	6.069,22 €	6.129,91 €	6.191,21 €	6.507,03 €	6.838,95 €	7.187,80 €	7.554,46 €	9.217,86 €	11.821,29 €	622.202,04 €
IVA repercutit manteniment (21%)	0,00 €	0,00 €	1.200,67 €	1.212,68 €	1.224,80 €	1.237,05 €	1.249,42 €	1.261,92 €	1.274,54 €	1.287,28 €	1.300,15 €	1.366,48 €	1.436,18 €	1.509,44 €	1.586,44 €	1.935,75 €	2.482,47 €	130.662,45 €
Consum centralitzat de subministraments	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	15.150,00 €	15.301,50 €	15.454,52 €	15.609,07 €	15.765,16 €	15.922,81 €	16.082,04 €	16.242,86 €	17.071,40 €	17.942,22 €	18.857,46 €	19.819,37 €	24.183,41 €	31.013,54 €	1.632.369,51 €
IVA repercutit subministraments (estimat 11,67%)	0,00 €	0,00 €	1.750,50 €	1.768,01 €	1.785,69 €	1.803,54 €	1.821,58 €	1.839,79 €	1.858,19 €	1.876,77 €	1.895,54 €	1.992,23 €	2.093,86 €	2.200,67 €	2.312,92 €	2.822,20 €	3.619,28 €	190.497,52 €
TOTAL COBRAMENTS	200.000,00 €	1.733.078,81 €	65.936,78 €	66.278,58 €	66.623,77 €	71.250,93 €	71.645,88 €	72.044,75 €	72.447,62 €	72.854,50 €	73.265,47 €	75.382,75 €	77.608,04 €	79.946,84 €	82.404,92 €	93.556,76 €	111.010,60 €	8.441.982,05 €
EXCEDENTS/REQUERIMENTS DE TRESORERIA	200.000,00 €	-185.641,28 €	95,39 €	-77,16 €	-71,00 €	18,76 €	25,88 €	33,07 €	40,33 €	47,67 €	55,07 €	-14.695,61 €	-14.655,51 €	4.850,50 €	29.275,49 €	29.691,60 €	30.448,06 €	
EXCEDENTS/REQUERIMENTS ACUMULATS	200.000,00 €	14.358,72 €	14.454,11 €	14.376,95 €	14.305,94 €	14.324,71 €	14.350,59 €	14.383,66 €	14.423,99 €	14.471,66 €	14.526,74 €	-59.028,42 €	-132.386,96 €	-108.219,62 €	-11.355,35 €	578.299,66 €	1.329.764,52 €	1.329.764,52 €

IVA																		
	PREVI	OBRES	INICI ACT.															acumulat al final de la concessió
	2021	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	7 2028	8 2029	9 2030	10 2031	15 2036	20 2041	25 2046	30 2051	50 2071	75 2096	
PROPOSTA PRORRATA IVA																		
Promig prorrata IVA al llarg de la concessió	44,00%	44,00%	46,00%	46,00%	46,00%	43,00%	44,00%	44,00%	44,00%	44,00%	44,00%	44,00%	45,00%	45,00%	46,00%	48,00%	50,00%	
Proposta inicial prorrata (IVA suportat no deduïble)	56,00%	56,00%	54,00%	54,00%	54,00%	57,00%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%	55,00%	55,00%	54,00%	52,00%	50,00%	
Proposta promig 9 anys (sense incloure ISP IVA reversió) > 39%																		
Proposta promig 9 anys (inclouent ISP IVA reversió) > 44%																		
PROPOSTA INICIAL PRORRATA A HISENDA > 44%																		
IVA no deduïble > 56%																		
LIQUIDACIONS IVA																		
Repercutit	0,00 €	0,00 €	3.177,00 €	3.207,80 €	3.238,89 €	3.287,84 €	3.319,75 €	3.351,97 €	3.384,51 €	3.417,37 €	3.450,57 €	3.621,60 €	3.801,35 €	3.990,28 €	4.188,83 €	5.089,63 €	6.499,49 €	344.132,16 €
Autorepercutit Inversió subjecte passiu	0,00 €	180.295,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	180.295,26 €
Suportat deduïble	0,00 €	-92.589,32 €	-1.414,17 €	-1.428,31 €	-1.442,59 €	-1.457,02 €	-1.471,59 €	-1.486,31 €	-1.501,17 €	-1.516,18 €	-1.531,34 €	-1.609,46 €	-1.691,56 €	-1.777,84 €	-1.868,53 €	-2.279,96 €	-2.923,89 €	-246.485,66 €
Previ	0,00 €	87.705,94 €	1.762,83 €	1.779,49 €	1.796,30 €	1.830,82 €	1.848,16 €	1.865,66 €	1.883,34 €	1.901,19 €	1.919,23 €	2.012,14 €	2.109,79 €	2.212,44 €	2.320,30 €	2.809,67 €	3.575,60 €	277.941,76 €
A compensar anteriors	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Resultat	0,00 €	87.705,94 €	1.762,83 €	1.779,49 €	1.796,30 €	1.830,82 €	1.848,16 €	1.865,66 €	1.883,34 €	1.901,19 €	1.919,23 €	2.012,14 €	2.109,79 €	2.212,44 €	2.320,30 €	2.809,67 €	3.575,60 €	277.941,76 €
A compensar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
A pagar	0,00 €	87.705,94 €	1.762,83 €	1.779,49 €	1.796,30 €	1.830,82 €	1.848,16 €	1.865,66 €	1.883,34 €	1.901,19 €	1.919,23 €	2.012,14 €	2.109,79 €	2.212,44 €	2.320,30 €	2.809,67 €	3.575,60 €	277.941,76 €
Possible diferència prorrata anual real respecte provisional proposada	0,00 €	0,00 €	64,28 €	64,92 €	65,57 €	-33,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38,44 €	40,41 €	84,93 €	207,27 €	398,71 €	10.744,93 €

CÀLCUL DE LES QUOTES MENSUALS																		
	PREVI	OBRES	INICI ACT.															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	50	75	
QUOTES MENSUALS NO FINANCERES PROMIG IVA inclòs / UEC O LOCAL																		
Promig/UEC o local	0,00 €	0,00 €	343,92 €	345,37 €	346,84 €	383,97 €	385,83 €	387,70 €	389,59 €	391,50 €	393,42 €	403,36 €	413,80 €	424,77 €	436,30 €	488,62 €	570,51 €	
QUOTES MENSUALS FINANCERES PROMIG / UEC																		
Promig/UEC o local	0,00 €	0,00 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €	65,97 €
QUOTES MENSUALS TOTALS																		
Promig/UEC o local	0,00 €	0,00 €	409,89 €	411,34 €	412,81 €	449,94 €	451,79 €	453,67 €	455,56 €	457,47 €	459,39 €	469,33 €	479,77 €	490,74 €	502,27 €	554,59 €	636,48 €	
CONSUM CENTRALITZAT DE SUBMINISTRAMENTS (IVA inclòs)																		
Facturació mensual promig de subministraments /	0,00 €	0,00 €	151,25 €	152,76 €	154,29 €	155,83 €	157,39 €	158,97 €	160,56 €	162,16 €	163,78 €	172,14 €	180,92 €	190,15 €	199,85 €	243,85 €	312,72 €	

Resum econòmic de la promoció

Superfície construïda total	969,21	
Habitatges	492,31	
Locals	135,09	
Espai comunitari exterior	31,09	
Espais comuns complementaris	103,13	
Espais comuns	140,18	
Soterrani	67,41	
Cost de la construcció (PEC)	1.282.386,48 €	71,80%
Enderrocs i apuntalament previ	52.386,48 €	
Obra Ca Robusté	1.220.000,00 €	
Acondicionament provisional Metges	10.000,00 €	
Despeses varies de la construcció	60.000,00 €	3,36%
Despeses varies enderroc previ	2.219,91 €	
Previsió despeses varies construcció Ca Robusté	57.780,09 €	
Despeses varies de la promoció	62.292,33 €	3,49%
Despeses varies enderroc previ	1.721,17 €	
Previsió despeses varies promoció Ca Robusté	60.571,16 €	
Honoraris facultatius	178.181,39 €	9,98%
Honoraris vinculats a enderroc previ	20.662,50 €	
Honoraris facultatius Ca Robusté	157.518,89 €	
Gestió de la promoció	102.025,78 €	5,71%
Provisió per contingències (6%)	101.093,16 €	5,66%
Cost promoció abans d'IVA	1.785.979,14 €	100,00%
Pressupost total inversió (IVA no deduïble inclòs)	1.903.820,09 €	
Ajuts imputats	1.063.078,81 €	
Ajuts ja aconseguits	768.078,81 €	
Ajut pendent aconseguir: Subvenció Ajuntament Valls	115.000,00 €	
Ajut pendent aconseguir: Subvenció per la promoció HPO	180.000,00 €	
Aportacions de capital	200.000,00 €	
Préstec Coop57	670.000,00 €	
Aportació inicial / UEC local	20.000,00 €	
Quota mensual mitjana locals	1.229,75 €	
Local 1 PB (66,02 m2 sup. útil)	485,61 €	
Local comunitari PB (57,41 m2 sup. útil)	422,27 €	
Local 2 P1 (43,76 m2 sup. útil)	321,87 €	
Aportació capital social / UEC habitatge	20.000,00 €	
Aportació fons mutual / UEC habitatge	1.000,00 €	
Quota mensual mitjana habitatges	409,89 €	