



Exp.5153/2017 – Estudi viabilitat projectes Pla Anual d'Impuls del Turisme Sostenible per al període 2017.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL PROJECTE DE RECUPERACIÓ DE LA FAÇANA OEST DEL CONVENT DE SANT DIEGO

L'objecte del present document és l'elaboració de l'estudi de viabilitat econòmica que s'estableix en l'article 52.2.b) del Decret 35/2016, de 23 de juny, per el que es desenvolupa la Llei de l'Impost sobre estàncies turístiques i de mesures d'impuls del turisme sostenible i en l'article 1.f) del Capítol IV de l'Acord del Consell de Govern de 7 de juliol de 2017 per el qual es ratifica el Pla Anual d'Impuls del Turisme Sostenible per al període 2017.

1. OBJECTE DE LA INVERSIÓ.

L'Objecte de la inversió és l'adquisició dels habitatges que van ser adossats durant el segle XIX a la façana oest del claustre del convent de Sant Diego, per tal d'enderrocar-los i recuperar l'aspecte original d'un edifici emblemàtic i declarat bé d'interès cultural.

2. COST PREVIST DE LA INVERSIÓ.

La inversió consisteix bàsicament amb l'adquisició d'edificacions, en concret de 5 habitatges, 2 locals comercials i un magatzem. D'acord amb la valoració realitzada per l'arquitecta Mercè Vidal Crespo, la taxació de tots els immobles ascendeix a 778.950 euros (sense impostos).

En relació als impostos aplicables a l'adquisició, s'ha de considerar que es tracta d'una operació exempta d'IVA d'acord amb l'apartat 22 de l'article 20 de la Llei 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

No obstant això, en principi sí estaria subjecte a l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats al tipus del 8%.

D'acord amb això, el cost previst de la inversió ascendeix a 841.266,00 euros.



	Valoració
<hr/>	
<i>Habitatges</i>	
C/des banyer 3	216.700,00
C/des banyer 5	88.800,00
C/des banyer 9A	162.000,00
C/des banyer 9B	156.600,00
C/des banyer 13	72.360,00
<i>Ús comercial</i>	
C/des banyer 7	43.400,00
C/des banyer 11	29.400,00
<i>Ús industrial</i>	
C/de ses escoles, 1	9.690,00
<hr/>	
Total valoració	778.950,00
ITP (8%)	62.316,00
<hr/>	
TOTAL COST ESTIMAT INVERSIÓ	841.266,00

3. FONTS DE FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ. QUANTIA DEL FINANÇAMENT SOL·LICITAT.

La obra es preveu sigui finançada amb un 100% per part del fons per afavorir el turisme sostenible. No disposa de cap altra font de finançament.

El finançament sol·licitat al fons és per tant de 841.266,00 euros.

4. COSTOS DE MANTENIMENT I COSTOS RECURRENTS DE LA INVERSIÓ.

Atès que l'objectiu de l'adquisició dels immobles és el seu posterior enderroc, s'ha de considerar que en no existiran despeses de manteniment o conservació, ja que no es donarà cap ús als edificis.

Les úniques despeses que es deriven de l'adquisició seran les del propi futur enderroc i la posterior recuperació/adequació de la façana. S'haurà de determinar el seu cost i finançament en el moment de realitzar les corresponents obres.



*Ajuntament
d'Alaior*

5. ESTIMACIÓ DELS COSTOS I BENEFICIS DE L'ACTUACIÓ.

Els costos i beneficis de l'actuació proposada van més enllà de la pura determinació de la corrent financera de la inversió. El projecte forma part de la posada en valor d'un edifici que constitueix un indiscutible atractiu cultural i turístic per al municipi i per Menorca. L'enderroc suposa incrementar l'encant del conjunt del Pati de Sa Lluna, atès que li retorna la seva fisonomia original, posant al descobert una important part de la façana que ara és oculta i recuperant un espai públic que a la vegada permet una perspectiva més apropiada de l'edifici.

S'ha de dir però que aquests beneficis són difícilment traduïbles en xifres econòmiques i en que qualsevol cas, la seva determinació necessitaria d'un estudi molt més complex que, per qüestions de dificultat i temps, no és objecte d'aquest informe.

Guillem Rotger Coll.
Interventor Interí.