



PLAN GENERAL DE MELILLA

MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL

JUNIO 2021



Índice

1. Introducción: El desarrollo sostenible. Concepto general.
2. Normativa aplicable. Metodología a emplear. Fases del Estudio.
 - 2.1. Normativa aplicable.
 - 2.2. Metodología a emplear
 - 2.2.1. Conceptos
 - 2.2.2. Problemas a resolver
 - 2.2.3. Criterios y principios
 - 2.2.4. Interpretación del artículo 22.4 del TRLSyRU 2015
 - 2.2.5. La Memoria de Sostenibilidad Económica
 - 2.2.6. Síntesis para obtener el “Balance Fiscal Municipal”
 - 2.3. Fases del estudio
3. Parámetros Básicos del Planeamiento
 - 3.1. Dimensiones básicas de la ordenación urbanística del Plan General de Melilla 2021
 - 3.2. Dimensiones urbanísticas del Plan General y del sector o sectores necesarios para obtener la B. F. M.
4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. Metodología para el desarrollo de modelos sostenibles económicamente en un Plan General.
 - 5.1. El Balance Fiscal Municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento de las inversiones municipales
 - 5.1.1. Metodología
 - 5.1.2. La capacidad de inversión local
 - 5.1.3. Estructura de los gastos
 - 5.1.4. Estructura de los ingresos
 - 5.1.4.1. Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales
 - 5.1.4.1.1. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.)
 - 5.1.4.1.2. La Tasa por Licencia de obras
 - 5.1.4.1.3. La Tasa por Licencia de Primera Ocupación y Permiso ambiental
 - 5.1.4.1.4. Otras Tasas Urbanísticas o Licencias urbanísticas
 - 5.1.4.1.5. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU)



5.1.4.2. Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)

5.1.4.2.1. El Catastro: El Impuesto de Bienes inmuebles IBI.

5.1.4.2.2. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

5.1.4.2.3. Tasa de vados

5.1.4.2.4. Tasa por prestación de servicios

5.1.4.2.5. Transferencias corrientes

5.1.4.2.6. Tasa y otros ingresos

5.1.4.2.7. Ingresos Patrimoniales:

5.1.5. El Balance Fiscal Municipal. Hipótesis de trabajo

5.1.5.1. 1ª Hipótesis de Trabajo

5.1.5.2. 2ª Hipótesis de Trabajo

5.1.5.3. 3ª Hipótesis de Trabajo

5.1.5.4. 4ª Hipótesis de Trabajo

5.1.6. El Valor Actual Neto del Balance Fiscal Municipal en una nueva programación.

5.1.6.1. Datos básicos para calcular los gastos por operaciones corrientes

6. El Análisis de los Presupuestos Municipales.

6.1. Los presupuestos municipales de 1996 a 2020

6.2. Los Ingresos en los presupuestos municipales de 1996 a 2020

6.3. Los Gastos en los presupuestos municipales de 1996-2020

6.4. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1996-2020

6.5. Las transferencias de capital en el periodo 1996-2020

7. El Balance Fiscal Municipal de 2020 al 2040

8. Conclusión final de la Memoria de Sostenibilidad Económica de PG Melilla



1. Introducción: El desarrollo sostenible. Concepto general.

El término **desarrollo sostenible, perdurable o sustentable** se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

En la literatura clásica de economía ecológica, el concepto de desarrollo sostenible considera la integración de tres componentes denominados los pilares de la sostenibilidad (Munasinghe, 1993), estos son:

- ❖ Dimensión ambiental: Protección y promoción del medio ambiente
- ❖ Dimensión económica: Mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- ❖ Dimensión social: Lucha contra los problemas de desigualdad económico y social.

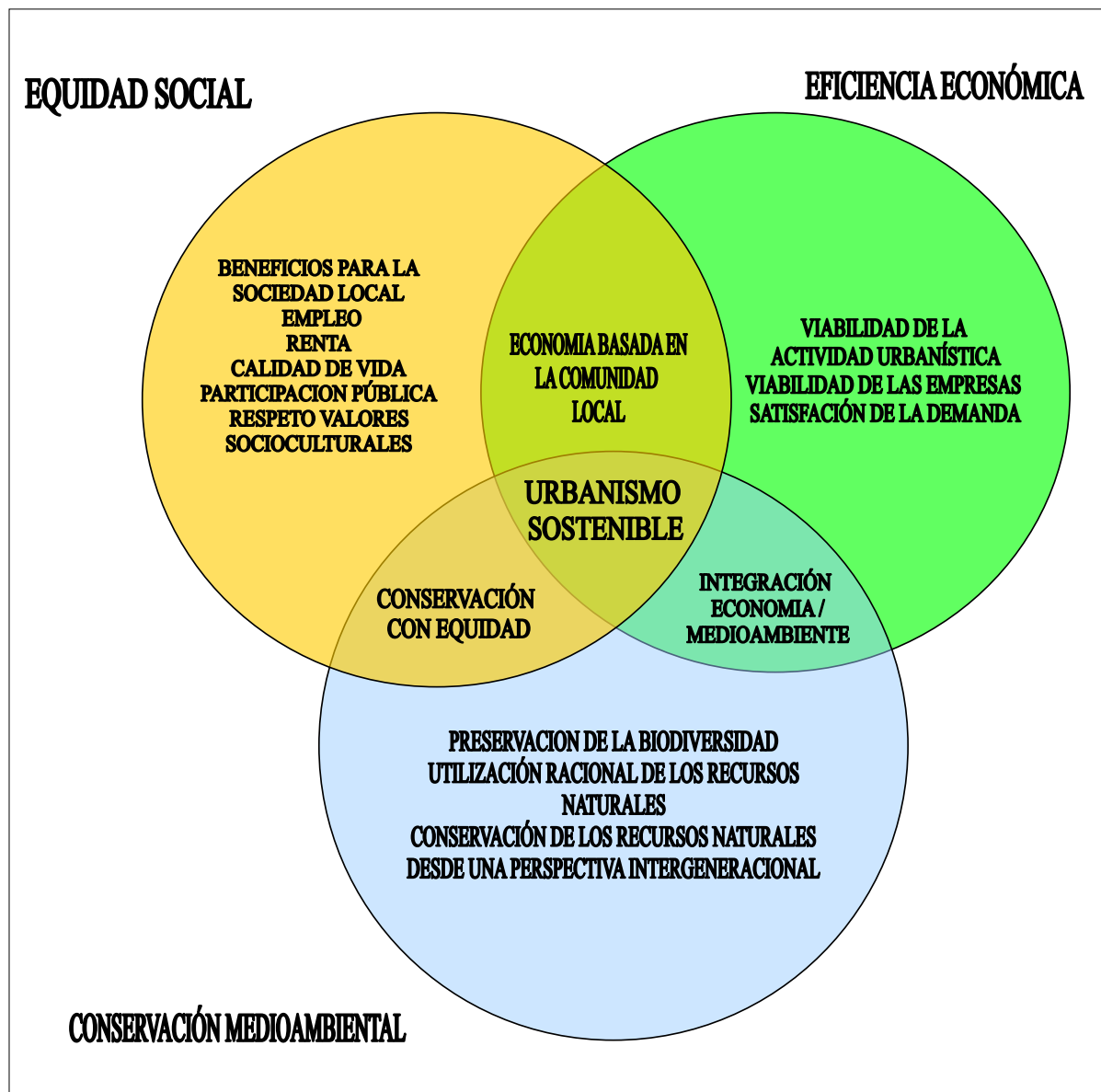
Se considera el aspecto social por la relación entre el bienestar social con el medio ambiente y la bonanza económica.

Así mismo, el desarrollo y el bienestar social, están limitados por el nivel tecnológico, los recursos del medio ambiente y la capacidad del mismo para absorber los efectos de la actividad humana.

Ante esta situación se plantea la posibilidad de mejorar la tecnología y la organización social de forma que el medio ambiente pueda recuperarse al mismo tiempo que es afectado por la actividad humana.



Tal como queda reflejado en el siguiente diagrama, en el marco del urbanismo:



2. Normativa aplicable. Metodología a emplear. Fases del Estudio.

2.1. Normativa aplicable.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008 y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSyRU 2015), es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.



El TRLSyRU 2015 establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse perceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22 del TRLSyRU 2015, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el “**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**”, con el siguiente tenor literal :

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

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

Es clarificadora conceptualmente la Sentencia del Tribunal Supremo nº 3395/2018 (Nº de Recurso: 2976/2017), que en sus fundamentos de Derecho Decimo, Decimosegundo, Decimotercero y Decimocuarto, establece que:

DÉCIMO: La regulación, ciertamente, exige un informe de sostenibilidad económica en lo que concierne a los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización. Sin embargo, ello no implica que la regulación haya de incardinarse en la materia "ordenación del territorio y urbanismo", pues ni ordena el territorio o la ciudad, ni condiciona la política que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar en esos ámbitos. El precepto se limita a establecer una garantía de clara finalidad económica. Una regla que asegura que, en el desarrollo de sus competencias en materia de urbanismo, las Administraciones públicas tengan en cuenta el impacto económico que las actuaciones que sea prevean puedan tener en los sectores



productivos -que sin duda se ven afectados por la regulación de los usos del suelo-, así como en las Haciendas Públicas, debido al gasto que implica la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios. La norma establece, en suma, una directriz relacionada con los usos productivos y una regla de preservación de la racionalidad económica de las actuaciones de urbanización y del gasto público, encontrando, en consecuencia, cobertura en los arts. 149.1.13ª y 14ª CE>>.

*DECIMOSEGUNDO: Según el art. 14 del Texto Refundido la Ley del Suelo, en su redacción originaria, se entiende por actuaciones de transformación urbanística: a) Las **actuaciones de urbanización**, que incluyen: 1) Las de **nueva urbanización**, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. 2) Las que tengan por objeto **reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado**. b) Las **actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

*Consecuentemente, de una parte, no puede sostenerse que **el informe deba incorporarse** sólo en el momento de ejecución de las obras, sino **en el momento de la planificación** y, en segundo lugar, ha de afirmarse que la reforma introducida por la Ley 8/2013, de 29 de junio, lo que realiza es la aclaración de que **se exige el informe o memoria de sostenibilidad económica para las tres clases de actuaciones** que en la reforma se relacionan y que ya se incluían en el art. 14 citado (nueva urbanización, reforma o renovación y de dotación), esto es, sólo se ha tratado de englobar las actuaciones que el artículo 14.1 en sus dos apartados y el 14.2 del texto refundido denomina actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las actuaciones de dotación y especificando el contenido de las actuaciones de urbanización.*

DECIMOTERCERO: Aunque de forma más matizada a cómo se hizo en la instancia, se alega que el ya tantas veces citado informe, sólo debería ser exigible en el planeamiento general y no en el de desarrollo, como ocurre en este caso, al tratarse de un plan parcial. Con independencia



de que no se ha acreditado, antes al contrario, que el PGOU contuviera dicho documento, diferente al estudio económico financiero, es lo cierto que, en este caso, resulta aplicable la doctrina que hemos mantenido acerca de la exigibilidad del estudio económico financiero, no sólo en los Planes generales, sino también en los Planes derivados. En efecto, según nuestra reiterada doctrina, en instrumentos de ordenación general, estos informes serán más genéricos, mientras que en planes de desarrollo -planes parciales, especiales o de reforma interior- que acometan pormenorizadamente la ordenación de un ámbito más específico, sí que resulta oportuno un nivel de exigencia y concreción en la elaboración de estos estudios mucho más preciso.

Ejemplo de esta línea jurisprudencial la tenemos en la sentencia de esta Sala y Sección de 29 de septiembre de 2011, que, con cita de otras sentencias del Alto Tribunal, señaló: <<La jurisprudencia de esta Sala -sirvan de muestra las sentencias de 16 de febrero de 2011 y 17 de diciembre de 2009- señala que la exigencia del estudio económico financiero es inconcusa en las leyes urbanísticas, que lo imponen en toda clase de instrumentos de planeamiento. También, hemos señalado que el alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general -papel que desempeñan las Normas Subsidiarias- mientras que los Planes Parciales y Especiales ha de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista.>>

DECIMOCUARTO:

Como hemos sostenido en nuestra sentencia de 30 de marzo de 2015, <<Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.



Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística>>.

Esta exigencia normativa obliga a mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este concepto de “sostenibilidad económica”, no debe de confundirse la “viabilidad económica”, tal como hemos comentado en la STS nº 3395/2018 (NR: 2976/2017) y desarrollaremos en el apartado 2.2.5 de esta memoria.

A diferencia de los Estudios Económico-Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada; el documento denominado “**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**”, además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local, en una perspectiva temporal futura



2.2. Metodología a emplear

2.2.1. Conceptos

En primer lugar vamos a definir y clarificar los conceptos que utilizaremos en la Memoria de Sostenibilidad Económica:

Haciendas Públicas potencialmente afectadas, en relación a la esfera de competencias propias o compartidas y los correspondientes por ámbitos territoriales de actuación, como son:

- ❖ La Ciudad Autónoma de Melilla
- ❖ El Estado

Infraestructuras (red primaria o secundaria de la ciudad)

- ▶▶ Redes de Infraestructura (o sistemas generales): viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e Infraestructura de servicios (depuradoras, colectores, incineradores...)

Servicios (equipamientos primarios o secundarios de la ciudad)

- ▶ Educativos, Sanitarios, Deportivos, Culturales y Sociales, en general

Tipos de impactos

- ↳ “Implantación” = inversión o gasto de capital nuevo
- ↳ “Reposición” = mejora o adecuación de infraestructuras y servicios existentes
- ↳ “Prestación” = Mantenimiento o gastos de funcionamiento (personal, compras de bienes y servicios y eventualmente, amortización).

Capacidades

- ✓ Posibilidades de financiar inversión (gastos de capital)
- ✓ Posibilidades de mantenimiento (gastos corrientes o de funcionamiento)



Las Actuaciones de Urbanización

Las actuaciones de urbanización están reguladas en el artículo 7 del TRLSyRU 2015), que transcribimos a continuación:

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Además, debe entenderse, s/ art. 7.4, que: “... las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.



La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

2.2.2. Problemas a resolver

El legislador pretende resolver **dos grupos de problemas**:

1. La previsión de infraestructuras especialmente viarias y algunas reservas de equipamientos o dotaciones generales, que tiene justificación limitada o una dimensión excesiva en relación a las necesidades estrictas del propio municipio o de la nueva actuación o en el conjunto de ambos, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor más suelo del necesario en la urbanización futura.
2. Cuando la escala de desarrollo se sitúa muy por encima de las previsiones razonables de crecimiento endógeno o tendencial y hay dudas razonables que los servicios municipales no se puedan mantener con los tipos o tarifas de las Ordenanzas Fiscales municipales del momento. Es decir, son aquellos ayuntamientos en los que la situación de los ingresos por licencias derivadas del crecimiento son imprescindibles para financiar los gastos de funcionamiento actuales y una nueva actuación puede requerir de nuevo crecimiento futuro para mantener la cantidad y calidad de los servicios municipales.

Para los municipios “turísticos” cuando la escala de desarrollo se sitúa muy por encima de las previsiones razonables de crecimiento endógeno o tendencial (puede ser un adecuado criterio de aplicación el llamado “Criterio Mínimo de Sostenibilidad” de la Disposición Transitoria cuarta¹ del 20% de aumento

¹ Disposición transitoria cuarta. *Criterios mínimos de sostenibilidad* del TRLSyRU 2015

“Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial



de la población² o de la superficie de suelo urbanizado en el municipio o ámbito territorial, computando la actuación “por si misma o en unión de las aprobadas en los 2 últimos años” que obliga a “ejercer la plena potestad de la ordenación” y hay dudas razonables que los servicios municipales no se podrán mantener con los tipos de tarifas de las Ordenanzas Fiscales Municipales del momento.

En términos de los objetivos de la normativa, los problemas que intenta resolver el legislador estatal con la Memoria de Sostenibilidad Económica van dirigidos a la “funcionalidad” de la mezcla de los usos y a la disponibilidad y calidad de los servicios públicos.

2.2.3. Criterios y principios

Es razonable aceptar, en relación a las infraestructuras y equipamientos cuya gestión y financiación corren a cargo del Estado, el principio siguiente:

- ❖ Si el Estado invierte en infraestructuras, servicios-equipamientos tendrá capacidad de mantenerlos, si son de su competencia.

Todo y reconociendo la reciente sensibilidad del legislador estatal por la sostenibilidad económica, entendemos que ha de **prevalecer** en un planeamiento municipal los **criterios de oportunidad y de necesidad** de una reserva de suelo para infraestructura y equipamiento general, aunque no se vean posibilidades de financiación a corto o medio plazo, siempre que se razonable en relación al municipio y especialmente en relación con el entorno metropolitano de los municipios vecinos.

La exigencia de más y mejores servicios públicos junto con la estructural insuficiencia de recursos, de todo tipo, por parte de los Ayuntamientos, especialmente de inversión, derivada de la presión fiscal de las Ordenanzas Municipales, para mantener la urbanización local o los equipamientos locales tampoco habría de ser un criterio especialmente limitativo.

Existe siempre la posibilidad de aumentar la presión fiscal de las Ordenanzas municipales, siendo la más importante el tipo impositivo del Impuesto de Bienes Inmuebles y la valoración de los mismos, que casi siempre acostumbra a tener margen en la mayoría de municipios en relación a los tipos máximos de la

² Habrá que especificar si se trata de una población empadronada (o “población de noche”) o la población “de día” (lugares de trabajo localizados), de fin de semana, o de los meses de las temporadas turísticas de playa, montaña, o nieve en caso.



normativa de Haciendas locales, o a los precios y tarifas de servicios municipales. Sin olvidar tampoco la eventual imposición de una Entidad de Conservación de la urbanización si es necesario.

2.2.4. Interpretación del Artículo 22.4 del TRLSyRU 2015.

El artículo 22 - *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, en su apartado 4, regula que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Para **el Estado** es necesario poner de relieve que la infraestructura general (especialmente de carreteras, intercambiadores o infraestructura del transporte público) y los equipamientos de ciudad (especialmente hospitales, enseñanza secundaria o universidad y culturales) tienen algún compromiso o previsión en sus planes territoriales o sectoriales, programas y estudios.

En cambio para la **Ciudad Autónoma de Melilla** es necesario mayor evidencia porque es imprescindible demostrar que los ingresos corrientes por aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales excederán a los gastos de funcionamiento (= **Balance Fiscal Municipal Positivo**).

En relación a las **Inversiones de la Ciudad Autónoma** es necesario destacar:

- ↪ O bien que están internalizadas como cargas de urbanización dentro de la actuación
- ↪ O bien pueden encajar dentro de la capacidad tendencial de inversión
- ↪ O que se pueden financiar como mínimo con las cesiones de aprovechamiento del suelo de actividad.



Tal como queda sintetizado, aproximadamente, en el siguiente cuadro:

ADMINISTRACION INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTO.	CIUDAD AUTONOMA	ESTADO
INFRAESTRUCTURAS GENERALES INVERSION	Capacidad tendencial de inversión. Como mínimo la parte correspondiente del 10% de cesión de aprovechamiento (o aumento del % anterior si la actuación lo puede internalizar ,mediante TAU)	Planes territoriales y Sectoriales/ Estudios /Informe / Convenios
INFRAESTRUCTURAS GENERALES MANTENIMIENTO	Balance Fiscal Municipal Positivo	Garantizado si existe la posibilidad de inversión
URBANIZACION LOCAL INVERSION	Cargas urbanísticas	-----
URBANIZACION LOCAL MANTENIMIENTO	Balance Fiscal Municipal	-----
EQUIPAMIENTOS GENERALES - INVERSION	Participación "razonable" con otras administraciones. Capacidad tendencial de inversión Como mínimo la parte correspondiente del 10% de cesión de aprovechamiento (o aumento del % anterior si la actuación lo puede internalizar ,mediante TAU)	Planes Territoriales y Sectoriales / Estudios / Informe / Convenios
EQUIPAMIENTOS GENERALES- MANTENIMIENTO	Balance Fiscal Municipal Positivo	Garantizado si existe la posibilidad de inversión
EQUIPAMIENTOS LOCALES – INVERSION	Participación "razonable" con otras administraciones. Capacidad tendencial de inversión Como mínimo la parte correspondiente del 10% de cesión de aprovechamiento (o aumento del % anterior si la actuación lo puede internalizar ,mediante TAU)	-----
EQUIPAMIENTOS LOCALES - MANTENIMIENTO	Balance Fiscal Municipal Positivo	-----



La Memoria de Sostenibilidad Económica

La Memoria de Sostenibilidad Económica debe evaluar el impacto “Económico-Financiero” de todas y cada una de las actuaciones urbanizadoras; en este sentido es necesario dictaminar:

- 1) Sobre las inversiones a cargo de la Ciudad Autónoma (infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores, si fuese necesario): que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y cofinanciarse con el valor inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico.
- 2) Sobre las inversiones a cargo del Estado: que son competencias sectoriales de financiación general a los municipios.
- 3) Sobre los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, sean a cargo del Ayuntamiento: que los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales Municipales vigentes serán superiores a los gastos de funcionamiento, es decir que habrá un “Balance Fiscal Municipal” positivo.

Para esta memoria son significativos los apartados 1 y 3 en relación a los impactos económicos y financieros de las actuaciones urbanísticas futuras para la Ciudad Autónoma de Melilla; porque las inversiones a cuenta de las administraciones no municipales no son de entidad relevante a los efectos de la misma.

En resumen, el estudio se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para las Haciendas Públicas, especialmente la local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General de la Ciudad Autónoma de Melilla de 2021, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.



La diferencia entre los gastos que el Ciudad Autónoma deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista medioambiental, urbanístico, técnico como económico.

Por lo tanto, no debemos confundir “Sostenibilidad Económica” con “Viabilidad Económica”, (ver STS nº 3395/2018 – NR: 2976/2017, antes mencionada), ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica³ vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En ningún caso debemos olvidar que la programación temporal para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables han de prever la cuantificación económica íntegra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes. Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar económicamente la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no es necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística en la gestión de los suelos.

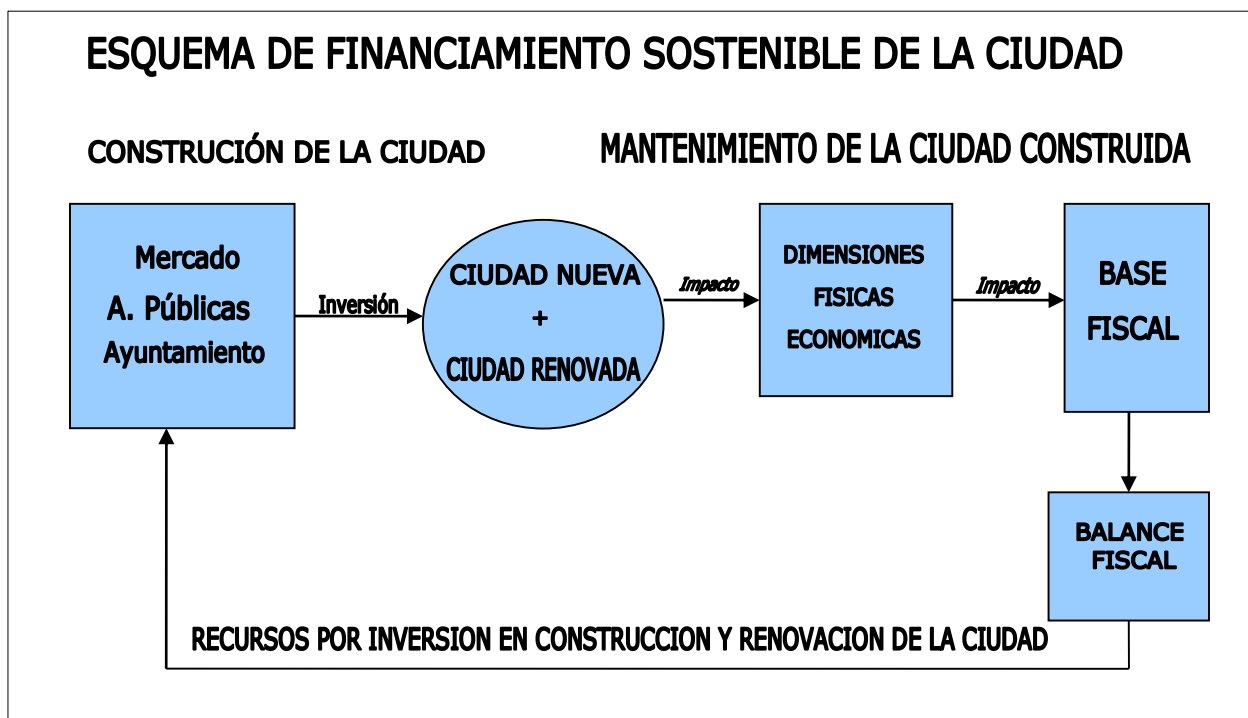
³ Varios autores – Turmo de Padura, Julio. - “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana”. Capítulo 24 – páginas 1.150 a 1.217 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016

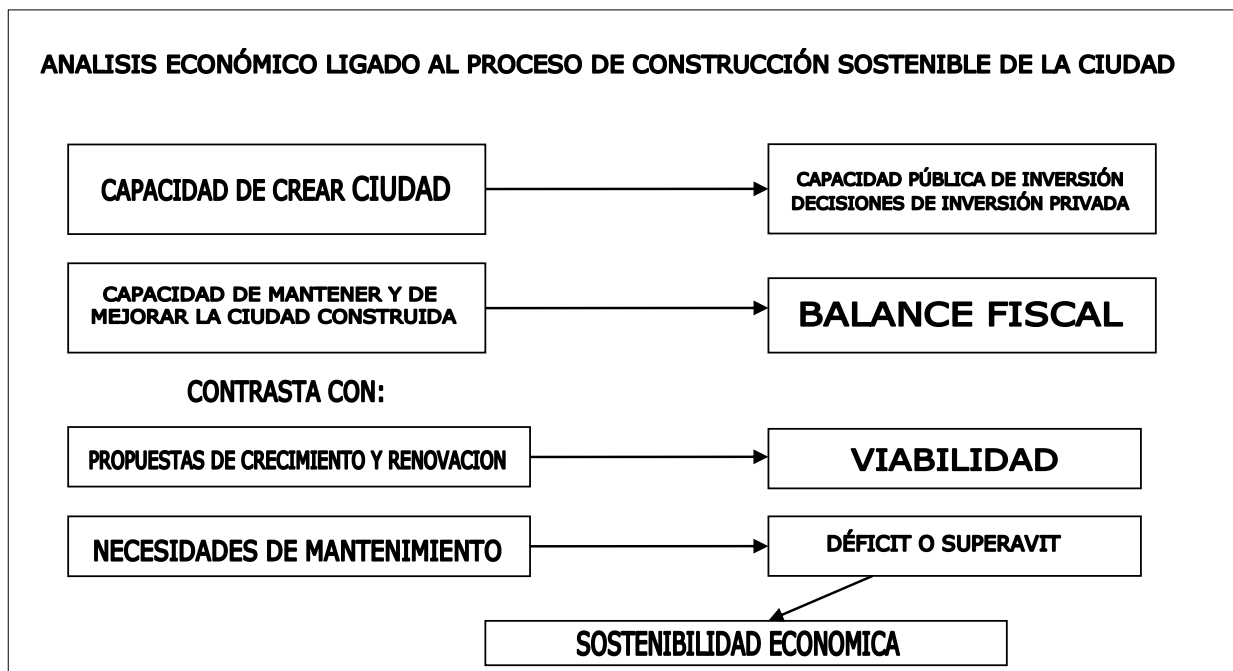


Reconociendo sensibilidad del legislador estatal por la sostenibilidad medioambiental, económica y las garantías de financiación en el planeamiento municipal, entendemos que han de prevalecer los criterios de oportunidad y de necesidad de las actuaciones de nueva vivienda protegida y de las inversiones en infraestructuras y equipamiento.

Sin olvidarnos que el Plan General debe estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos productivos en relación al suelo residencial, terciario e industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan. Con ello, no tan sólo se asegura la pluralidad de uso, evitando los desarrollos dormitorio, sino que además se asegura unos ingresos más elevados para la Hacienda Pública Municipal que será el titular principal del mantenimiento y servicios públicos a prestar.

Los esquemas siguientes pueden ilustrar en relación a la preocupación e interpretación de la sostenibilidad económica sobre el “Balance Fiscal Municipal”.





2.2.5. Síntesis para obtener el “Balance Fiscal Municipal”

“Balance Fiscal Municipal” = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento

Estructura General de Ingresos Corrientes:

Se tendrán en cuenta los ingresos públicos derivados del funcionamiento de la urbanización recepcionada, entre otros los siguientes:

- a) Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen
- b) Impuesto de Bienes inmuebles
- c) Impuesto de actividades económicas
- d) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- e) Tasas de licencias de obra, 1ª ocupación y medioambientales
- f) Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
- g) Impuesto de circulación de vehículos a motor
- h) Tasas de vados de vehículos
- i) Tasas de basuras
- j) Tasas de abastecimiento de agua
- k) Tasas de alcantarillado
- l) Tasas de depuración.

Estructura general de gastos de funcionamiento:

La estructura general de gastos que deberá asumir la Ciudad Autónoma de Melilla desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- a) Mantenimiento y amortización de las infraestructuras.
- b) Costes de funcionamiento de los servicios.



2.3. Fases del estudio

El estudio de sostenibilidad económica se subdivide en las fases siguientes:

Fase I: Recopilación de la información existente

Se realizará una recopilación de la normativa legal y de la documentación técnico-contable aplicable a los ingresos y gastos públicos derivados del funcionamiento de la Hacienda Pública Local, así como de la futura o futuras actuaciones urbanizadoras.

Además será necesario disponer de un estudio demográfico y de necesidades de vivienda, en el que se recoja, como mínimo: el crecimiento vegetativo de la ciudad, la posibilidad de cambio de la estructura familiar, el tanto por ciento de estimación en vivienda de segunda residencia, la posible corrección de la rigidez del mercado (la vivienda vacía).

Fase II: El calendario de construcción de la ciudad

El calendario de construcción de la ciudad se puede dividir en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas

Una hipótesis teóricamente razonable, sería el análisis de los impactos en la Hacienda Municipal, es decir el Balance Fiscal Municipal, de las distintas fases de urbanización, construcción, venta y ocupación en su conjunto como si el impacto en ingresos y gastos estuviera **repartido uniformemente** durante todo el tiempo que dura la construcción de la ciudad, siempre en valores monetarios constantes o reales del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Otra alternativa metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal es la **estimación discontinua, es decir “año a año”**, de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento con el calendario detallado “año a año” de las correspondientes programaciones.



En estas dos alternativas se ha tomado todo el tiempo de duración de crecimiento de la ciudad que se estima en unos 20 años (hasta el año 2040) aproximadamente para Melilla; y no se ha tenido en cuenta la programación del suelo en relación con la demanda potencial en el momento temporal correspondiente; tampoco se ha tenido en cuenta la coherencia entre el ritmo de crecimiento de la ciudad y la construcción de viviendas, ni el ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real.

Por lo que, si tenemos en cuenta los factores mencionados en el párrafo anterior tendremos una nueva metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal con la estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento de la Hacienda Municipal, **cada vez que se inicie un nuevo sector, o nuevos sectores en su conjunto,** a urbanizar con su correspondiente programa temporal, como expondremos posteriormente.

En el caso, en que se programen nuevos sectores en su conjunto, o uno a continuación de otro en un breve plazo temporal deberá tenerse en cuenta que la última programación debe efectuarse en función del total suelo vacante, sin licencia para edificar y del número total de viviendas no ocupadas.

Se propone esta última metodología como la más adecuada, por su evaluación continua en el tiempo aunque no se excluyen como alternativas las demás.

Ya que permite comprobar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la actuación urbanística en relación al conjunto de la ciudad en el momento temporal preciso.

Fase III: Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística

El artículo 22 del TRLSyRU 2015, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 6º apartado que concreta el “**Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística**”, con el siguiente tenor literal:



Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

*6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, **un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.***

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

El Plan General de Melilla de 2021 a través de este documento, regula que el Informe de Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística, **se realice cada año** desde la aprobación definitiva de este Plan General. Este informe deberá ser tenido en cuenta, cuando se realice el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica del nuevo sector o sectores propuestos para su programación; y si fuese el caso de la agrupación temporal concatenada de actuaciones.

Fase IV: Determinación de costes.

Los costes se determinarán aplicando los principios técnico-contables aplicables en la normativa vigente, a partir de estimaciones directas de la contabilidad de la Hacienda Pública Local.

Se determinarán los plazos de amortización de las infraestructuras presentes en la actuación urbanizadora teniendo en cuenta los criterios técnicos y contables identificados en las fases anteriores.

Durante esta fase se determinarán las unidades de obra que se tendrán en cuenta para el cálculo de los costes de mantenimiento y de explotación de las infraestructuras de la actuación urbanizadora.



Fase V: Estimación de ingresos

Se procederá al cálculo de los ingresos realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con la normativa vigente.

Fase VI: Diagnóstico de la sostenibilidad económica

A partir de los datos obtenidos de las fases anteriores se realizará un diagnóstico de la sostenibilidad económica de actuación o actuaciones urbanizadoras concatenadas “ex novó” que se pretenden realizar, en relación con los otros sectores que estén en proceso de ejecución de la urbanización previstos en el Plan General de Melilla 2021, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; que permite comprobar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística o actuaciones concatenadas, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo. Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la actuación o actuaciones urbanísticas en el momento temporal preciso de su planificación, gestión, equidistribución.

Fase VII: Propuesta de medidas para la sostenibilidad económica

En el supuesto de que se demuestre la insostenibilidad económica del sector o sectores a urbanizar se deberán proponer aquellas medidas que se consideren oportunas al objeto de lograr la sostenibilidad económica de los mismos.

Estas medidas podrán ser tanto de disminución de gastos como de incremento de ingresos; y si no es posible su concreción económica se indicarán los estudios o las modificaciones de la planificación, estructurales o pormenorizadas, que deberán realizarse para que el desarrollo de la nueva actuación urbanizadora fuese sostenible económicamente hablando.

3. Parámetros Básicos del Planeamiento

3.1. Dimensiones básicas de la ordenación urbanística del Plan General de Melilla 2021



El Plan General de Melilla de 2021, tiene los siguientes potenciales:

- ↪ 1.162.557 m² de suelo destinado a uso residencial (75,63%), 172.284 m² de suelo industrial (11,21%), 112.828 m² de suelo terciario (7,34%) y 89.429 de suelo dotacional; haciendo un total de 1.537.099 m² de suelo nuevo planificado y conjuntamente con el existente un total de 6.763.816 m² de suelo
- ↪ 7.380 viviendas de nueva creación, entre las actualmente propuestas o en desarrollo y las que este plan planifica.
- ↪ 20.000 nuevos habitantes aproximadamente en el municipio hasta el año 2040
- ↪ 246.798 m² de suelo de cesiones gratuitas destinadas a equipamientos públicos y zonas verdes locales, que representan el 17,05 % del nuevo suelo potencialmente edificable.

Este breve resumen está desarrollado tanto en la memoria justificativa como en las normas urbanísticas del Plan General de Melilla 2021

El Plan cubre las necesidades de suelo, vivienda, industria y comercio para los próximos 20 años aproximadamente, con la hipótesis considerada.

3.2. Dimensiones urbanísticas del Plan General y del sector o sectores necesarios para obtener la Balance fiscal municipal.

Para obtener las ratios económicas que utilizaremos en los apartados de proyección de gastos e ingresos corrientes, en el nuevo espacio urbano del sector o sectores a urbanizar, como veremos posteriormente, debemos de disponer, como mínimo, de la siguiente información:

1. Superficie de techo edificado actual según catastro.
 - 1.1. Superficie construida residencial.
 - 1.2. Superficie construida de usos terciarios
 - 1.3. Superficie construida de usos industriales
 - 1.4. Superficie construida de equipamientos
 - 1.5. Superficie construida bajo rasante



2. Superficie de techo edificable en gestión o ejecución
 - 2.1. Superficie construida residencial libre
 - 2.2. Superficie construida residencial protegida
 - 2.3. Superficie construida de usos terciarios
 - 2.4. Superficie construida de usos industriales
 - 2.5. Superficie construida de equipamientos
 - 2.6. Superficie construida bajo rasante

3. Superficie de techo edificable del Plan General de Melilla 2009
 - 3.1. Superficie construida residencial libre
 - 3.2. Superficie construida residencial protegida
 - 3.3. Superficie construida de usos terciarios
 - 3.4. Superficie construida de usos industriales
 - 3.5. Superficie construida de equipamientos
 - 3.6. Superficie construida bajo rasante

4. Superficie de techo edificable de la actuación urbanística a desarrollar
 - 4.1. Superficie construida residencial libre
 - 4.2. Superficie construida residencial protegida
 - 4.3. Superficie construida de usos terciarios
 - 4.4. Superficie construida de usos industriales
 - 4.5. Superficie construida de equipamientos
 - 4.6. Superficie construida bajo rasante

5. Superficie de suelo público actual
 - 5.1. Superficie de suelo de viales públicos⁴
 - 5.2. Superficie de suelo de zonas verdes
 - 5.3. Superficie de otros suelos públicos

6. Superficie de suelo público de la actuación urbanística a desarrollar
 - 6.1. Superficie de suelo de viales públicos

4.- La superficie correspondiente a viales actuales debe incluir los viales de otras administraciones que tienen mantenimiento municipal; análogamente se aplicará el mismo criterio para zonas verdes y parques naturales.



- 6.2. Superficie de suelo de zonas verdes
- 6.3. Superficie de otros suelos públicos
- 7. Nº unidades de viviendas nueva creación de la actuación urbanística a desarrollar
 - 7.1. Nº de viviendas libres nuevas
 - 7.2. Nº de viviendas protegidas nuevas
 - 7.3. Nº de oficinas nuevas
 - 7.4. Nº de locales nuevos
 - 7.5. Nº de plazas de aparcamiento nuevas
- 8. Nº de residentes de la actuación urbanística a desarrollar
 - 8.1. Nº de residentes con nuevo padrón
 - 8.2. Nº de residentes potencialmente empadronables.

4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El legislador estatal regula que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

EL Plan General de Melilla de 2021, prevé un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planifica una importante superficie de suelo para uso industrial 172.284 m²; así como una superficie de suelo de uso terciario de 112.828 m² para atender las mayores necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en la ciudad autónoma. Esta futura oferta de suelo del 18,55% sobre el total planificado para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo del Plan General de Melilla de 2021 para los usos productivos de 285.112,59 m² de suelo, que supone el 18,55% de los planificado, es suficiente para las futuras necesidades productivas; así como, adecuadas a las previsiones de crecimiento de habitantes.



5. Metodología para el desarrollo de modelos sostenibles económicamente en un Plan General.

5.1. El Balance Fiscal Municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento de las inversiones municipales.

La metodología del “Balance Fiscal Municipal” que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano se puede sintetizar en los siguientes contenidos:

El concepto de **sostenibilidad económica a nivel municipal** significa que:

1. La Ciudad Autónoma tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. La “nueva ciudad privada” será autosuficiente para el mantenimiento de la “nueva ciudad pública”, que quiere decir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

5.1.1. Metodología

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes de la Ciudad Autónoma (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento de la Ciudad Autónoma constituyen el denominado “Ahorro Bruto” (“Balance Fiscal Municipal” en esta memoria) que, con la deducción de la “carga financiera”, dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el “Ahorro Neto” que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiamiento de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance



Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien la ciudad autónoma tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de “Balance Fiscal Municipal”, que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO

INGRESOS = Base tributaria (dimensiones) * Presión Fiscal (tipos y tarifas)

(- menos)

GASTOS = Cantidad y Calidad de servicios * Coste unitario

Es decir:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES

(- menos)

GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual” de licencias de obras, plusvalías y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.



Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El estudio económico del Balance Fiscal Municipal debe hacerse siempre en unidades monetarias reales del año en que se realiza el mencionado estudio, en cualquiera de las tres hipótesis que veremos posteriormente.

Así mismo, la ecuación del Ahorro Neto es:

AHORRO NETO:

- + (Base tributaria * Presión Fiscal) -
- (Dimensiones Servicios * Coste Unitario) -
- Carga financiera (de las inversiones anteriores)

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, con la creación de nuevos equipamientos, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

5.1.2. La capacidad de inversión local

La capacidad de inversión que la ciudad autónoma de Melilla dependerá, en buena medida de la gestión presupuestaria local. Analizando ésta podremos determinar si presenta signos de desequilibrio o no.

Tengamos en cuenta, de forma sintética, que las “funciones” del presupuesto municipal las podemos agrupar y por lo tanto clasificar en tres grandes grupos, que son:



1.- Mantenimiento de los Servicios Municipales, que va a cargo de los siguientes capítulos:

- * Capítulo 1 : Personal propio
- * Capítulo 2 : Compras externas
- * Capítulo 4 :Subvenciones a particulares o subvenciones a instituciones municipales autónomas – antes de consolidar

2.- “Carga financiera” de créditos para “adelantar” las inversiones que va a cargo de los siguientes capítulos:

- * Capítulo 3 y capítulo 9: cuotas de amortización de préstamos / intereses más amortización del capital.

3.- Inversión (“capital nuevo”) que va a cargo de los siguientes capítulos:

- * Capítulo 6 : obras y suelo
- * Capítulo 7 : subvenciones de capital - organismos municipales o particulares.
- * Capítulo 8 : compra de “acciones” menos “adelantos” a funcionarios.

Una de las fases del estudio económico de sostenibilidad será analizar las fuentes principales de recursos y las características fundamentales del presupuesto de la Ciudad Autónoma, de tal modo que, sin cuantificar con exactitud la capacidad futura de inversión, pueda afirmarse que el presupuesto del municipio, en el año que se realiza el informe o memoria de sostenibilidad económica, no se encuentra comprometido, en ese momento temporal, en este sentido.

En otra de las fases, el objetivo fundamental será determinar si el municipio va a poder generar en los próximos años recursos (en forma de ingresos) para poder hacer frente a todos sus compromisos de pago.

En este sentido, es necesario incidir en el análisis y estudio sobre los conceptos fundamentales de la estructura y el funcionamiento de las diferentes partes del presupuesto municipal.

5.1.3. Estructura de los gastos

A continuación se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general:



Capítulo 1: Gastos de personal.

Recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

Capítulo 2: Gastos corrientes.

Recoge los gastos por alquileres suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

Capítulo 3: Gastos financieros.

Recoge los gastos por los intereses por préstamos y los gastos bancarios

Capítulo 4: Transferencias corrientes

Se refiere a las subvenciones que la Ciudad Autónoma otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

Capítulo 6: Inversiones reales

Son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario.

Capítulo 7: Transferencias de Capital

Son las aportaciones que la Ciudad Autónoma realiza a las empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales

Capítulo 8: Activos financieros

Constituyen los préstamos que la Hacienda Municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

Capítulo 9: Pasivos financieros

Son las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianza

Con carácter general, puede decirse que una administración local, en nuestro caso la Ciudad Autónoma de Melilla, tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como “Gastos Corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “Gastos



de Capital”, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI del presupuestos de gastos) del municipio.

Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (capítulo I a V del presupuesto de Gastos).

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

GASTOS	
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	GASTOS CORRIENTES
Gastos de Personal (Capítulo 1)	
Compras de bienes y servicios (Capítulo 2)	
Transferencias corrientes (Capítulo 4)	
CARGA FINANCIERA	GASTOS DE CAPITAL
Intereses (Capítulo 3)	
Amortización de créditos (Capítulo 9)	
GASTOS DE INVERSIÓN	
Inversiones reales (Capítulo 6)	
Transferencia de capital (Capítulo 7)	
Variación de activos (Capítulo 8)	

Definición y clasificación de gastos de funcionamiento

A los efectos de un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica de un planeamiento, los 9 grupos de servicios municipales correspondientes a la primera desagregación de los gastos corrientes del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico serían:

1. Servicios de carácter general
2. Protección civil y seguridad ciudadana
3. Protección y Promoción social: Servicios Sociales



4.
 - 4.1. Urbanismo, vivienda y medioambiente. Proyectos urbanos y obras municipales
 - 4.2. Sanidad, Educación, Cultura y otros servicios comunitarios
 - 4.3. Limpieza, recogida de residuos y saneamiento
5. Vía pública y Transporte público
6. Gestión y regularización económica
7. Promoción económica
8. Transferencias internas corrientes
9. Transferencias corrientes de las Administraciones públicas

El total de los gastos dependerá de la dimensión física de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario. La calidad es difícilmente separable del costo unitario de forma que se puede utilizar una ratio media en función de las dimensiones relevantes del territorio, techo edificable y población residente.

A los efectos de entender las necesidades de gastos derivadas del funcionamiento de los nuevos servicios municipales y del mantenimiento de las nuevas infraestructuras, las funciones anteriores se pueden agrupar en cinco grupos básicos homogéneos, en función de la dimensión territorial que más explica su demanda.

Estos cinco grupos básicos homogéneos son los siguientes:

- ❖ Servicios centrales: Presidencia, Administración General, gestión y promoción económica (que básicamente dependen del techo edificado total para todos los usos).
- ❖ Servicios de urbanismo y mantenimiento del espacio público: Urbanismo, Vivienda, Medio ambiente, Proyectos urbanos y Obras municipales (que son función tanto del espacio público como del techo edificado). Saneamiento y Recogida de residuos (que son función del espacio público).
- ❖ Servicios de Territorio: Protección Civil y Seguridad ciudadana (que son función tanto del espacio público como del techo edificado).



- ❖ Servicios de tránsito: Vía pública y Transporte público (que son función del espacio público).
- ❖ Servicios personales: Cultura, Educación, Promoción Cívica, Deportes, Servicios Sociales y Salud Pública. (que básicamente dependen del número de residentes)

Los servicios de urbanismo y mantenimiento del espacio público, así como los servicios de Protección civil y Seguridad ciudadana pueden depender tanto del techo edificado total como del espacio público, por lo que habrá que analizar los estándares en ambos casos para escoger la ratio que mejor refleje la realidad urbana. Por ejemplo un sector urbanístico sustancialmente más compacto que otro menos compacto, o lo que es lo mismo más extenso superficialmente hablando tiene una menor ratio de gasto, en los servicios mencionados anteriormente. Como también se manifiesta en la relación entre el techo construido y la superficie de espacio público entre ambos sectores urbanísticos, el compacto o intenso y el extenso.

Además tendremos que tener en cuenta que un buen proyecto, en el diseño, de las infraestructuras urbanas, su buena calidad constructiva (que deben estar reguladas por las correspondientes ordenanzas municipales); y su correcta ejecución material (hecho este muy importante) supondrán, sin ningún género de dudas, unos menos gastos de mantenimiento y de reposición de las infraestructuras, lo que supondrá unos menores gastos de la hacienda local, y por lo tanto todo esto redundará en la sostenibilidad económica del término municipal.

La consideración de los estándares de gastos por techo edificable implicaría la necesidad de aceptar la hipótesis que la nueva actuación urbanística se basa en las características medias del municipio, mientras que el estándar por espacio público intenta poner de relieve las características diferenciales de “compacidad” y “densidad” de la actuación urbanística en relación a las características medias. Habrá que obtener y analizar los estándares en ambos casos y aplicar aquellos que mejor se adapten a la futura realidad física.

Normalmente en los presupuestos, de ciudades semejantes a Melilla, destaca la importancia económica de los servicios personales que reciben especialmente los residentes y que representan un porcentaje importante de los gastos totales de funcionamiento, una vez distribuidas proporcionalmente las transferencias a los organismos autónomos.



Los servicios que presentan más dificultades de estimación de los costos unitarios relevantes son los de urbanismo, vivienda, saneamiento y recogida de residuos y los de seguridad ciudadana porque están influidos por el techo total construido y por la superficie del espacio público y el número de residentes.

En una primera línea de trabajo se puede adoptar la dimensión del techo total construido como indicador más significativo en urbanismo, vivienda y medio ambiente, así como en administración general y promoción económica y en seguridad ciudadana y protección civil.

Análogamente se puede adoptar el número de residentes para los servicios personales. Y de la misma forma, se puede adoptar la dimensión del espacio público en la vía pública para los transportes públicos, limpieza, recogida y saneamiento, porque permite una mejor aproximación a la realidad del territorio del municipio. Un estándar relevante es la relación de los gastos de todos los servicios, excepto los servicios personales con la totalidad del techo catastral construido.

Aplicando bien el techo total construido o el número de residentes a los gastos de funcionamiento, mencionados anteriormente excepto para el transporte público, limpieza, basuras y saneamiento, obtenemos los estándares del coste unitario relevante para cada tipo de servicio y para el conjunto de la ciudad, en estas dos alternativas, teniendo en cuenta las dimensiones físicas asociadas a su demanda.

Con todo ello podemos sintetizar los gastos en función de los diferentes tipos de servicios, su dimensión y su indicador de demanda en la siguiente tabla:

SERVICIO	DIMENSION	INDICADOR DE DEMANDA
1.- Vía pública, Parques y jardines	M ² de vía pública	Residentes / actividades
2.- Tratamiento de Residuos y limpieza	M ² IBI	Residentes / actividades
3.- Seguridad ciudadana	M ² IBI	Residentes / actividades
4.- Enseñanza	Residentes censados	Residentes
5.- Zonas deportivas	Residentes censados	Residentes
6.- Otros Servicios personales	Residentes censados	Residentes
7.- Administración General	M ² IBI	Residentes / actividades



Con los anteriores estándares obtenidos, en todos los casos en valores monetarios en el año en el que se realiza el estudio económico, aplicados a las dimensiones de nuevo techo construido, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del desarrollo del planeamiento, sin incrementar los estándares unitarios de prestación de servicios, nos permitirían calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

También tenemos que tener en cuenta que la creación de un nuevo puesto de trabajo (en sectores industriales o terciarios) o de un nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal, porque los puestos de trabajo no necesitan de los servicios personales. En función de la desagregación de los servicios podemos considerar que un nuevo residente generará dos tipos de gastos (territorio-servicios municipales-administración general y servicios personales) mientras que el puesto de trabajo solo generará servicios del primer grupo (territorio-servicios municipales-administración general).

5.1.4. Estructura de los ingresos

A continuación se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales del presupuesto general:

Capítulo 1: Impuestos directos

Son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éstos de forma directa, es decir, personalmente.

Capítulo 2: Impuestos indirectos

Son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.

Capítulo 3: Tasa y otros ingresos

Incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas etc.)

Capítulo 4: Transferencias corrientes



Son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones públicas, bien sea en la participación en tributos del Estado (P.I.E., ...); en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Capítulo 5: Ingresos Patrimoniales

Son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales

Son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales

Capítulo 7: Transferencia de Capital

Equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario público, obras de infraestructura, etc.

Capítulo 8: Variación de activos financieros.

Son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores

Capítulo 9: Variación de pasivos financieros

Refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito

A efectos de evaluar los impactos del nuevo desarrollo urbanístico del planeamiento en la Hacienda Municipal, el análisis deberá tomar como punto de partida el presupuesto de la Ciudad Autónoma, y no el “presupuesto consolidado” porque las aportaciones a los Organismos y Empresas municipales incluyen las necesidades de financiación de éstos con ingresos municipales.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que la Ciudad Autónoma obtiene mediante tributos municipales directos (Cap. I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Cap. II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (CAP. III) y Transferencias Corrientes (Cap. IV). También los Ingresos Patrimoniales (Cap. V) son considerados ingresos corrientes.



Los ingresos de capital son las Transferencias de Capital (Cap. VII) recibidas, que al igual que las corrientes no son recursos propios sino ajenos, y las variaciones de pasivos financieros (Cap. IX) resultado de las operaciones crediticias.

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

INGRESOS		
INGRESOS FISCALES		INGRESOS CORRIENTES
Impuestos Directos	(Capítulo 1)	
Impuestos Indirectos	(Capítulo 2)	
Tasas y otros Ingresos	(Capítulo 3)	Excepción de Contribuciones Especiales Cuotas de Urbanización
TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
Transferencias corrientes	(Capítulo 4)	
INGRESOS PATRIMONIALES		INGRESOS DE CAPITAL
Ingresos Patrimoniales	(Capítulo 5)	
INGRESOS DE INVERSIÓN		
Enajenación de activos reales	(Capítulo 6)	
Transferencia de Capital	(Capítulo 7)	
Variación de activos	(Capítulo 8)	
Variación de pasivos	(Capítulo 9)	

Una primera idea básica acerca de la capacidad de inversión, y en general sobre la buena situación financiera de la Ciudad Autónoma es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes.

En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada, como ya hemos comentado.

Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el Municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las Transferencias Corrientes).



No obstante, hay que indicar que el ahorro bruto es sólo una fuente mediante la cual el municipio puede financiar sus inversiones reales. En general, las inversiones municipales pueden ser financiadas, de las siguientes formas:

- ❖ Ahorro Bruto
- ❖ Transferencias de Capital.
- ❖ Deuda Municipal.
- ❖ El Patrimonio Municipal.

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos, que simplifica posteriormente el análisis de los impactos de la misma en la Hacienda Municipal.

El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones y como veremos posteriormente en esta fase son significativos los denominados Ingresos Puntuales.

El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas y como veremos posteriormente en esta fase son significativos los denominados Ingresos Permanentes.

Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación:

5.1.4.1. Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan general se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales de la Ciudad Autónoma de Melilla en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.



El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- ↪ El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- ↪ La Licencia de Obras en la construcción
- ↪ La licencia de primera ocupación en su caso
- ↪ Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad
- ↪ El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)
- ↪ Otras Tasas y Licencias urbanísticas

Como ya hemos dicho, los ingresos puntuales se calculan a partir de las Ordenanzas Fiscales a la fecha de la redacción del correspondiente estudio económico de sostenibilidad

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

5.1.4.1.1. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.



Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza Fiscal, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

5.1.4.1.2. La Tasa por Licencia de obras

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

Esta Tasa grava el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística para poder construir.

5.1.4.1.3. La Tasa por Licencia de Primera Ocupación y Permiso ambiental

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la ocupación y puesta en marcha de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto dependerá de cómo esté regulado este impuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal, ya que se puede regular análogamente que la tasa por Licencia de Obras o con unos módulos sobre cada uno de los diferentes usos y la extensión superficial de los mismos.

5.1.4.1.4. Otras Tasas Urbanísticas o Licencias urbanísticas



El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos por parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas, la tala de arbolado, la colocación de carteles publicitarios, el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, señalamiento de alineaciones y rasantes, expedientes de declaración de ruina, certificados de legalidad urbanística. Así como la tramitación de instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión como: reparcelaciones, normalización de fincas, proyectos de urbanización.

5.1.4.1.5. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU)

Este impuesto grava las transmisiones de la propiedad inmobiliaria en los terrenos de naturaleza urbana. El hecho imponible del impuesto está constituido por el incremento de valor (plusvalía) que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la propiedad.

Se deberá aplicar las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana de la Ciudad Autónoma de Melilla, en el periodo temporal en el que se haga el estudio económico.

El Valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinar el incremento de valor de los terrenos será el valor catastral del mismo o los obtenidos del estudio de mercado inmobiliario, a la fecha de la realización del estudio económico, mediante el método residual definido en la norma ECO 805/2003 o norma que la sustituya.

Deberá considerarse la superficie de los terrenos para cada uno de los diferentes usos funcionales, el porcentaje para cada intervalo de tiempo, el número de años transcurridos entre transmisiones y el tipo de gravamen para cada uso regulado en la Ordenanza Fiscal mencionada anteriormente.

Deberá estimarse, mediante el análisis histórico, el porcentaje de terrenos transmitidos anualmente sobre el total planificado en el anterior Plan General; para que de esta forma se pueda realizar una proyección de futuro en los nuevos ámbitos a urbanizar.

En resumen, la metodología que se utiliza para cada uno de los ingresos puntuales es la que figura, a modo de ejemplo orientativo, en la tabla siguiente:



Figuras tributarias	Base Imponible	Exentos/No sujetos	Bonificación	Aplicación	Tipo
I.C.I.O.	Presupuesto ejecución material Construcciones y demoliciones	Sistemas públicos de carreteras, saneamiento, depuración de aguas, residuales, obras públicas, etc...	95% obras de interés especial 25% viviendas protegidas	Año de inicio de la construcción Por cada unidad de promoción	Ordenanza Fiscal
Licencia de Obras	Presupuestos ejecución material	Sistemas públicos de carreteras, saneamiento, depuración de aguas, residuales, obras públicas, etc...	95% obras de interés especial 25% viviendas protegidas	Año de inicio de la construcción Por cada unidad de promoción	Ordenanza Fiscal Tipo: s/ tipología edificatorio
Primera ocupación	Nº de viviendas m ² construidos			El año de la venta y ocupación (aprox. los 2 años de construcción)	Ordenanza Fiscal Tipo: s/ tipología edificatoria
Otras licencias urbanísticas	Tramitación de: proyectos de urbanización, proyecto de reparcelación				Ordenanza Fiscal s/ tipo de licencia
Tasa por permisos ambientales	M ² construido de la actividad (sin equipamientos)	Equipamientos públicos		El año de la venta y ocupación. Por cada unidad de promoción	Tarifa : según Ordenanza Fiscal
Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos (Plusvalía)	Incremento de valor de los terrenos Valor del terreno: valor catastral Valor terrenos *anual* nº de años	Exentos del I.B.I		El año de la 1ª venta según calendario de ventas Segunda vivienda a los 2 años de la primera Por cada unidad de promoción	Tarifa : según Ordenanza Fiscal



5.1.4.2. Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)

La “nueva ciudad construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

Como ya hemos comentado, la variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- ↪ El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- ↪ El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- ↪ El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- ↪ Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- ↪ El impuesto de tasas de vado
- ↪ Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- ↪ Ingresos Patrimoniales



Como ya hemos comentado, los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

5.1.4.2.1. El Catastro: El Impuesto de Bienes inmuebles IBI.

El catastro es el principal referente a los efectos de la valoración y dimensión urbana y únicamente se dispone la información por municipios sobre las bases imponibles, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas en la página web del Catastro del Ministerio Economía y Hacienda (www.meh.es), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de un municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica.

La superficie edificada es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa en el municipio y de calcular los estándares medios municipales de los impuestos “permanentes” y del gasto medio de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios de personal, y los de protección y seguridad, vía pública, transporte público, limpieza, recogida de basuras y saneamiento.

Debemos de tener en cuenta que las superficies edificadas catastrales incluyen la totalidad de los equipamientos e instalaciones públicas y los aparcamientos bajo rasante. Por tanto el tratamiento homogéneo obliga a considerar también, la totalidad del techo y el subsuelo construido a efectos de la aplicación de los estándares derivados de la información catastral.

La ratio entre el techo edificado según el catastro y la superficie del espacio público nos servirá para calcular el estándar de ingresos permanentes y los gastos de funcionamiento por tipos. Paralelamente el espacio público es el principal referente para evaluar los gastos de los servicios que están ligados a la vía pública y a los espacios libres.

Esta partida presupuestaria (I.B.I.) es con toda seguridad la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del Estudio de Sostenibilidad Económica, ya que según



la gestión de la misma, su adecuada valoración inmobiliaria y con el apropiado tipo impositivo aplicado, el planeamiento urbanístico desarrollado podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Este impuesto grava la propiedad y derechos reales sobre todos los tipos de inmuebles (rústicos, urbanos y de características especiales), así como las concesiones administrativas sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se encuentran afectados. La cuota a pagar por este impuesto depende de la valoración catastral y de los tipos impositivos a aplicar, teniendo en cuenta las bonificaciones que correspondan en cada caso.

Para su cálculo se tienen que tener en cuenta las siguientes variables:

- ▶ Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en cada sector o sectores que se pretendan urbanizar.
- ▶ El crecimiento de la población del municipio debido a los futuros sectores urbanizados.
- ▶ El valor catastral de los inmuebles.
- ▶ El tipo de gravamen sobre los bienes de naturaleza urbana según la Ordenanza Fiscal del I.B.I.

El ingreso económico por el Impuesto de Bienes e Inmuebles, en cada año se obtendrá de la siguiente ecuación:

$$\text{IBI} = \text{Total m}^2 \text{ edificados y m}^2 \text{ suelo sin edificar} * \text{Valor Catastral} * \text{Tasa Impositiva}$$

El Valor Catastral por definición es:

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Referencia al mercado}$$

El factor de referencia al mercado está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 14 de Octubre de 1998, siendo $RM = 0,5$.



Es decir, el Valor Catastral es el 50% del Valor de Mercado de los bienes inmueble, estén o no edificados, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos funcionales lucrativos que puede haber en él, así como al conjunto de todas las tipológicas edificatorias de cada uno de los usos lucrativos mencionados.

Este Valor Catastral siempre se puede corregir, de la anterior fórmula, de tal forma que la presión fiscal del contribuyente o sujeto pasivo del impuesto disminuya o aumente.

Entonces;

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de V.C. corregida}$$

Despejando;

$$\text{IBI} = \text{Total m}^2 \text{ edificados y m}^2 \text{ suelo sin edificar} * (\text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de Valor Catastral corregida}) * \text{Tasa Impositiva}$$

La Tasa Impositiva o de gravamen (T_{ibi}) está recogida en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes e Inmuebles del Ayuntamiento.

La cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes e Inmuebles resultará a la base liquidable (BL), el tipo de gravamen o tasa impositiva.

$$\text{CI} = \text{BL} * T_{\text{IBI}}$$

La cuota líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente en la Ordenanza y que minoran la cuota íntegra

$$\text{CL} = \text{CI} * \text{B}$$



El IBI Urbano Total es la suma del IBI urbano actual más el IBI urbano de las viviendas (terciario o industria) en el nuevo Sector más el IBI urbano del suelo sin edificar del sector.

Debemos de tener en cuenta que en el periodo de vida útil del Plan General de Melilla de 2021, estimado en 20 años, es probable que al menos se produzcan 3 revisiones catastrales, actualizándose los valores de mercado al año correspondiente de la revisión y por lo tanto los valores catastrales de los inmuebles. Hecho este muy importante ya que puede condicionar la sostenibilidad económica de la propia ciudad; y no solo el hecho de los nuevos sectores en programación.

Como estamos trabajando en unidades monetarias constantes o reales, del año del estudio económico, se deberá tener en cuenta el incremento o decremento de los valores inmobiliarios en los últimos años, en términos constantes para, de esta forma, obtener los valores de mercado en los años futuros de las revisiones catastrales.

Para obtener las tasas de crecimiento o decrecimiento de los valores catastrales deberán de estudiarse las ratios, en unidades monetarias constantes, del municipio, de la provincia, de la comunidad autónoma y del Reino de España en su conjunto, para así estimar una ratio probable y prudente de crecimiento o de decrecimiento de los valores de mercado y por lo tanto de los valores catastrales.

Si el sector a urbanizar no es importante, posiblemente no sea necesaria la revisión de los valores catastrales como hemos mencionado en los dos párrafos anteriores.

Debemos de tener, en cuenta, especialmente en el suelo urbano, y sobre todo en la áreas donde se acometa un plan de reforma interior, que existe una superficie edificada del catastro actual que debemos de deducir del potencial techo edificable que nos establece la nueva planificación, como es el caso de usos disconformes con el nuevo planeamiento, usos que se mantienen en sectores sin cambio de uso en el futuro, usos que pueden desaparecer sin plazo y sustituir por nuevos usos a lo largo de la vigencia del plan, etc.

5.1.4.2.2. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)



Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica, en definitiva, del m² de techo construido.

Para estimar los ingresos que pudiera tener la Ciudad Autónoma por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo urbanizable industrial y terciario.

El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años (recomendado periodo temporal de análisis mínimo 10 años).

Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso terciario e industrial.

La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

5.1.4.2.3. Tasa de vados

La tasa de vados se considera relacionada con el valor de los inmuebles y la cuota del IBI, es por eso, que la ratio utilizada es un porcentaje de la cuota de esa tasa respecto a la del IBI.

5.1.4.2.4. Tasa por prestación de servicios

Los ingresos por tasas de prestación de servicios se calculan agregados en dos grupos. Por un lado los correspondientes a recogida de basura, ocupación de suelo en la vía pública y otras tasas, que dependen fundamentalmente de la dimensión física de la ciudad (m² construidos) y, por otra, las tasas de actividades deportivas, servicios deportivos y las multas, que están relacionadas con el número de residentes.



5.1.4.2.5. Transferencias corrientes

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.).

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por P.I.E. y resto de transferencias.

Normalmente el PIE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en él volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización de los nuevos sectores a urbanizar (deberá tenerse en muy cuenta si los sectores residenciales van a ser de segunda o primera residencia dado que el grado de empadronamiento será muy distinto en cada caso y por lo tanto repercutirá de forma importante en los ingresos por PIE).

5.1.4.2.6. Tasas y otros ingresos

Esta cuantificación económica se estimará por aplicación de la ratio obtenida de los presupuestos municipales aplicándola al mayor tamaño poblacional.

5.1.4.2.7. Ingresos Patrimoniales:

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales de la Ciudad Autónoma.

En resumen, la metodología que se utiliza para cada uno de los ingresos permanentes es la que figura, a modo de ejemplo orientativo, en la tabla siguiente:



Figuras tributarias	Base Imponible	Exentos/No sujetos	Bonificación	Aplicación	Tipo
I.B.I	Valor Catastral La base liquidable coincide con el Valor Catastral a partir del 2010 porque las reducciones de la base han finalizado a los 10 años Alternativamente techo total	Sistemas públicos Vivienda pública	90% Durante 3 años las empresas urbanizadoras, construc.,y promotores Bonificación adicional a familias numerosas (no se considera)	Año siguiente a la venta Solares desde el primer año de construcción Por cada unidad de promoción	Ordenanza Fiscal
I.A.E.	Techo de actividad (sin equipamientos)	Entidades y organismos públicos Cruz Roja Entidades sin ánimo de lucro 2 años de exención al inicio de la actividad Cifra de negocios<1M€	Reducción en comercio por los cierres Por realización obras vía pública 5 años de bonificación después 2 años en caso de inicio de actividad	Año siguiente a la venta Por cada unidad de promoción	Estándar presupuesto 2009
I.V.M.	Por estándar en relación al techo total			Año siguiente a la venta Por cada unidad de promoción	Estándar presupuesto 2009
Tasas Servicios Urbanos	Por estándar en relación a: a. techo total: recogida de basura, ocupación de suelo y otras tasas b. Residentes: actividades deportivas, servicios deportivos y multas			Año siguiente a la venta Por cada unidad de promoción	Estándar presupuesto 2009
Vados	Cuota I.B.I.	Sistemas públicos Vivienda pública		Año siguiente a la venta	Estándar presupuesto 2009
Participación en Tributos del Estado y otras Transferencias Corrientes	A partir estándar por residente			Año siguiente a la venta Por cada unidad de promoción	Estándar presupuesto 2009
Ingresos Patrimoniales	Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales de la Ciudad Autónoma de Melilla.				



5.1.4.3. Definición de Ingresos Permanentes por transferencias corrientes:

Son las transferencias de capital recibidas de otras Administraciones Públicas, etc. Dependen fundamentalmente de la población residente.

5.1.5. El Balance Fiscal Municipal. Hipótesis de trabajo

Como ya ha quedado explicado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con trasferencias de capital, obtenidas de otras Administraciones, o bien con recurso al crédito externo.

Para obtener el Balance Fiscal Municipal podemos establecer cuatro hipótesis de trabajo que pasamos a desarrollar:

5.1.5.1. 1ª Hipótesis de Trabajo

En esta hipótesis se establece el calendario de construcción de la ciudad en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, realizándose el correspondiente análisis de los impactos en la Hacienda Municipal siempre en valores reales del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

De forma que la fase de urbanización, construcción, venta y ocupación se tratan en conjunto como si el impacto en ingresos y gastos estuviera **repartido uniformemente** durante todo el tiempo que dura la construcción de la ciudad, que es una hipótesis teóricamente razonable.



La fase en que ya está todo ocupado (“de consolidación”) se sitúa en el año de terminación de la planificación general, porque el balance fiscal se estabiliza tres años más tarde de finalizada la construcción y venta de cada una de las partes de la ciudad, por el efecto de las bonificaciones fiscales; y la estimación de ingresos y gastos se hace a partir de los estándares actuales y de las Ordenanzas Fiscales municipales, sin ningún incremento en valores reales, es decir sería la estimación del impacto hoy con el mismo nivel de calidad de servicios y la misma presión fiscal.

El indicador de sostenibilidad económica es que el Balance Fiscal Municipal sea positivo, considerando tanto los ingresos permanentes como los puntuales que corresponden a los de la operación completada y estabilizados los ingresos permanentes y el gasto de funcionamiento y la totalidad de los gastos, sin incremento de la presión fiscal ni del nivel de calidad de los servicios, en valores económicos de 2009. A partir de este momento no habrá “ingresos puntuales” relevantes.

Esta hipótesis es una simplificación teórica de lo que realmente sucederá en el futuro, que es totalmente imposible de predecir, ya que si el Plan General de Melilla 2021 tiene los siguientes sectores de suelo urbano y urbanizable:

Situaciones de Suelo	Nomenclator	Numero
Suelo Urbano	UBO	1
Suelo Urbano en ejecucion	UBE	4
Suelo urbano sujeto a Actuación Integrada	UBA	34
Suelo Urbanizable en Ejecución	UZE	4
Suelo Urbanizable en Operacion Integrada	UZI	2
Suelo Urbanizable Programado	UZO	5
Total		50

Habría que considerar todas sus correspondientes permutaciones, matemáticamente hablando, con lo que nos daría un conjunto de $3,0414 * 10^{64}$ escenarios posibles de cada una de las posibles ordenaciones de los diferentes sectores de suelo urbano y urbanizable en el conjunto de todos ellos.

5.1.5.2. 2ª Hipótesis de Trabajo

Otra alternativa metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal es la **estimación discontinua, es decir “año a año”**, de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de



funcionamiento con el calendario detallado “año a año” desde el principio de la urbanización y la construcción y detallando la Cuenta de Financiación de la Hacienda Municipal también anualmente. Análogamente a la anterior, nos encontramos con el mismo problema ya que tendríamos un conjunto de $3,0414 * 10^{64}$ escenarios y tendríamos que realizar el análisis económico, mencionado en el párrafo anterior, en cada uno de los escenarios, pero además tomando en consideración como elemento a permutar cada uno de los 20 años en que se planifica este plan general, es decir nos da un conjunto de $31,1979 * 10^{100}$ escenarios posibles.

El estudio económico de sostenibilidad, tanto en la hipótesis de trabajo nº 1 como en esta hipótesis nº 2 son informáticamente posibles de realizar, pero en la realidad práctica nos daría tantísimos resultados que serían imposibles de valorar.

5.1.5.3. 3ª Hipótesis de Trabajo

Hemos visto que las 2 hipótesis de trabajo anteriores, aunque teóricamente posibles no son operativas desde el punto de vista de toma de decisiones ejecutivas.

Establezcamos la hipótesis contraria de trabajo, es decir de simplificación máxima en la que el calendario de construcción de la ciudad se reduce a una **única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles** de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener la ciudad de Melilla hasta el año 2040.

Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad, quedan fundamentadas y motivadas en la memoria justificativa con sus 3 hipótesis de crecimiento: tendencial, optimista y pesimista.

Utilizaremos el crecimiento tendencial, obtenido del I.N.E a fecha de diciembre de 2020, de la ciudad para realizar el correspondiente análisis de los impactos en la Hacienda Municipal en base a los estándares, a través de métodos de regresiones lineales, logarítmicas o exponenciales, de los presupuestos municipales de 1996 a 2020 por unidad de habitante, con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal Sostenible de 2020 al 2040.



Ahora bien, esta hipótesis totalmente simplificada de obtención del Balance Fiscal Municipal, desarrollada en el apartado “6.- *El Balance Fiscal Municipal de 2020 a 2040*”, de esta memoria, es solo “uno” de los posibles escenarios que hemos visto en las 2 primeras hipótesis de trabajo, por lo que debe de ser ratificado y comprobado, cada vez que se realice la programación de un nuevo o nuevos sectores (o la correspondiente unidad de ejecución que se vaya a gestionar si el sector tiene varias) para motivar, justificar y, por lo tanto, ratificar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se produce; tal como desarrollamos en la siguiente hipótesis.

5.1.5.4. 4ª Hipótesis de Trabajo

Por último, la mejor alternativa metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal es la estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento, cada vez que se “inicie” (ver art. 7.4 TRLSyRU 2015) un nuevo sector o sectores a urbanizar con su correspondiente programación temporal.

En este caso se realizará el Balance Fiscal Municipal de la ciudad, al momento de inicio de la tramitación del correspondiente instrumento de planificación y gestión, con la “nueva parte de la ciudad” que crea el instrumentó presentado, desde el principio de la urbanización y la construcción, con el calendario detallado año a año, hasta la finalización de la “nueva parte de la ciudad”, detallando la Cuenta de Financiación de la Hacienda Municipal anualmente.

En el caso de que durante la tramitación de la programación anterior, se presentase otro programa nuevo, para una nueva implantación de otra parte de la ciudad se deberá realizar el Balance Fiscal Municipal considerando la actual ciudad más la parte de la nueva ciudad más la parte de la otra nueva ciudad, es decir el conjunto de los tres elementos. Esta última hipótesis deberá considerarse cada vez que se presente un programa para su tramitación.

En cada uno de los casos anteriores el informe de sostenibilidad económica del sector en programación deberá haber sido elaborado y aprobado conjuntamente con dicho instrumento. Ya que se deberá estudiar pormenorizadamente y con el adecuado desarrollo temporal la implantación de los servicios, la puesta en funcionamiento, el coste unitario, los plazos de edificación y los saldos económicos resultantes para la Hacienda Pública, en función del calendario de urbanización y edificación de todos los sectores que estén en marcha. Todo ello con la finalidad de garantizar la sostenibilidad económica para la



administración pública, responsable de la conservación y mantenimiento de los nuevos servicios y establecer, en su caso, el conjunto de obligaciones a los propietarios de los terrenos, tras la ejecución material urbanizadora, relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización.

En el anterior supuesto se estimarán los gastos e ingresos corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de los nuevos sectores o unidades de ejecución una vez urbanizados y que hayan sido recepcionadas por la ciudad autónoma.

Por lo tanto, esta hipótesis supone que nos encontramos empresarialmente hablando ante un proyecto de inversión económico, y éste es rentable y por lo tanto sostenible si el valor actual neto de los flujos de caja es positivo. Pasamos a detallar el método de trabajo en el siguiente apartado.

5.1.6. El Valor Actual Neto del Balance Fiscal Municipal en una nueva programación⁵.

Se entiende por Valor Actual Neto (VAN) o Valor Presente Neto al procedimiento que permite calcular el valor presente, de ahí su nombre, de un determinado número de flujos de caja futuros. El método descuenta a una determinada tasa o tipo de interés, igual para todo el periodo considerado, cada uno de los flujos de caja considerados.

La fórmula que permite calcular el VAN es:

$$V.A.N. = \sum_{t=0}^N \frac{E_t - S_t}{(1+i)^t}$$

donde E_t (Entradas) representa los ingresos y S_t (salidas) los gastos en cada uno de los momentos temporales (t). S_t se toma como valor negativo ya que representa los desembolsos de dinero. N es el número de periodos considerados (el primer periodo lleva el número $t=0$, no el 1). El valor $E_t - S_t$ indica el flujo de caja estimado de cada periodo temporal (t). El tipo de interés o de retorno es “ i ”. Cuando se iguala el VAN a 0, “ i ” pasa a definirse como TIR (tasa interna de retorno), de ese proyecto de inversión.

Para analizar el objeto del trabajo, que no es otro que la sostenibilidad económica a largo plazo de un sector o sectores a urbanizar en el término municipal de Melilla, tomaremos como flujo de caja el

⁵ Varios autores – Turmo de Padura, Julio. - “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana”.
Capítulo 25 – Caso Práctico: páginas 1.274 a 1.310 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016



Balance Fiscal Municipal (capacidad de financiación propia) de la Ciudad Autónoma, para cada periodo temporal a considerar. Entendiendo el Balance Fiscal Municipal la diferencia entre los ingresos corrientes (cap. 1 al 5) y los gastos corrientes (cap. 1 al 4) como ya hemos comentado a lo largo de esta Memoria.

No consideramos las operaciones de capital de la Ciudad Autónoma ya que el recurso al crédito o a ingresos de capital no ordinarios supone simplemente una gestión financiera del Balance Fiscal Municipal, bien en sentido negativo, o bien en sentido positivo si hubiera superávit en el Cash-Flow.

Es imprescindible saber cuál es la realidad económica de la Ciudad Autónoma en lo que se refiere al Balance Fiscal Municipal en el momento temporal de la realización del estudio de sostenibilidad.

Para el cálculo del Cash-Flow (Balance Fiscal Municipal) anual analizamos, como ya hemos comentado, los siguientes conceptos:

- Ingresos por operaciones corrientes de cada año:

1. Impuestos directos
2. Impuestos indirectos
3. Tasas y otros ingresos
4. Transferencias corrientes
5. Ingresos patrimoniales

- Gastos por operaciones corrientes de cada año:

1. Gastos de personal.
2. Gastos de bienes y servicios corrientes.
3. Gastos financieros.
4. Transferencias corrientes.

Será sostenible económicamente el proyecto **si se dan a la vez las dos siguientes condiciones:**

1. Que el VAN del Balance Fiscal Municipal desde la actualidad hasta la finalización de la nueva urbanización o urbanizaciones sale positivo.



2. Que el primer año después de la finalización de la urbanización muestre Balance Fiscal Municipal positivo.

Solo si se cumplen estas dos condiciones el proyecto de inversión económica será positivo; y por tanto podremos afirmar que al terminar esta obra de urbanización será sostenible económicamente para la Ciudad Autónoma.

Una consideración importante que tenemos que tener en cuenta es que podrá darse el caso, en algunos de los escenarios que plantea esta hipótesis de trabajo que, aunque se cumplan estas dos condiciones de viabilidad; para algún ciclo o periodo de años, en el que se está desarrollando la urbanización, el Balance Fiscal Municipal del Ayuntamiento pueda ser negativo.

En este caso, es conveniente matizar que además de darse las dos condiciones antes mencionadas, se tendrá que realizar una política de gestión presupuestaria muy compensada respecto a ingresos y gastos, ya que existirán años con superávit y otros con déficit.

Para el cálculo de las anteriores partidas tenemos en cuenta las siguientes variables, que introducidas en el modelo, nos presenta diversos escenarios de sostenibilidad, como son entre otras:

- Proyecciones de población del municipio y de los sectores a urbanizar.
- Empadronamiento de la población en los nuevos sectores.
- Tiempo de desarrollo de la urbanización o urbanizaciones
- Ritmo de construcción y ocupación de las edificaciones en las urbanizaciones.
- Valor Catastral versus valor de mercado de los diferentes activos inmobiliarios.
- Incremento del Valor Catastral en las posibles revisiones decenales
- Incremento del valor de mercado residencial, terciario,...
- Tasa Impositiva de cada uno de los diferentes impuestos.
- Posible Incremento de gastos por operaciones corrientes, etc.

A continuación explicamos con detalle la metodología que tendremos que utilizar para obtener las tablas del Cash-Flow.



5.1.6.1. Datos básicos para calcular los ingresos por operaciones corrientes

Los datos básicos para calcular los ingresos corrientes, se tendrán que formar mediante una tabla (la denominaremos tabla nº 1 y la realizaremos con una hoja Excel o similar) con las siguientes columnas, cuya información deberemos de obtener de las correspondientes fuentes:

A) Tabla de Datos nº 1:

a) Número de años de desarrollo: Se indicará el número de años que durará el proceso de urbanización, construcción, edificación y ocupación de los inmuebles. Este variará en función del desarrollo que se plantee para la nueva o nuevas urbanizaciones. Normalmente el número de años a considerar se debería establecer en función del ritmo de construcción de viviendas por año.

Se deberá indicar el comienzo, duración y terminación de las obras de urbanización y edificación de cada sector, con el número de realizaciones anuales de vivienda.

b) Población del Sector: Comenzará a tener población el sector en el momento que se entreguen las primeras viviendas. Se supone que la media por vivienda en el sector será igual a la media por vivienda actual de Melilla.

c) Población de Melilla: Nos remitiremos a la proyección de población que está fundamentada y motivada en la memoria justificativa; o bien deberá realizarse un nuevo estudio de la población tendencial debido a nuevas causas exógenas que puedan influir significativamente en la población de Melilla, en el momento temporal del estudio de sostenibilidad de la nueva urbanización.

d) Población Total: Será la suma de las columnas de Población del Sector y la de Población de Melilla.

e) Tasa de empadronamiento: Es razonable suponer que ésta vaya variando de forma creciente a medida que van aumentando los años de desarrollo del sector y por lo tanto, la consolidación de la masa edificatoria. Como punto de partida, es decir a comienzo del desarrollo, ésta será un %, que se deberá estimar en función del sector a desarrollar e irá creciendo de forma presumiblemente lineal hasta la tasa que estimemos que habrá al final del desarrollo de la urbanización.



- f) Población empadronada: Será la suma de la columna de población de Melilla más la columna de población del Sector multiplicada por la tasa de empadronamiento de la columna anterior. De esta columna calcularemos el PIE.
- g) Vehículos: Es probable y prudente estimar que los vehículos aumentarán en proporción al crecimiento de la población. El número de vehículos lo utilizaremos para calcular posteriormente el IVTM.
- h) Viviendas del Sector: Dependerá de los años en que se desarrolle el sector, por prudencia se debería de estimar un crecimiento de viviendas constante y que lógicamente comenzará un año después a la entrega al ayuntamiento de la nueva urbanización, aunque tampoco se pueda descartar la hipótesis de que la obra urbanizadora y edificatoria se realicen de forma simultánea.
- i) Superficie de viviendas: Será una columna acumulativa de los metros cuadrados construidos de las viviendas calculadas en la anterior columna. La superficie de vivienda se calculará del cociente de los metros cuadrados totales partido por el número de viviendas por lo que se incluye la parte proporcional de hoteles, terciario, etc. que tenga la nueva urbanización, si éstos últimos usos lucrativos no son significativos en la totalidad del techo construible. En caso contrario, deberá desagregarse esta columna por cada uno de los diferentes usos lucrativos del sector.
- j) Superficie Afectada por las viviendas: Será una columna acumulativa de los metros cuadrados que ocupan las viviendas del sector en el total de los metros cuadrados de suelo neto, está en relación directa con el número de viviendas y el suelo que queda afectado por ellas.
- k) Superficie afectada por viviendas al año: A diferencia de las dos anteriores columnas, ésta solo reflejará los metros cuadrados de las viviendas construidas cada año, según el método descrito anteriormente.
- l) Superficie Urbana no edificada: Reflejará los metros cuadrados de superficie urbana no edificada que quedan al año por diferencia entre la superficie total lucrativa neta y la superficie afectada por viviendas. Al final del desarrollo esta superficie será cero. Nos sirve para el calcular el IBI para los solares del sector nuevo



m) Presupuesto de Contrata: Reflejará el Presupuesto de Ejecución Material de la construcción de las viviendas de cada año, calculado según los costes medios de construcción incrementado con el beneficio industrial y gastos generales

n) Metros cuadrados del sector afectos al IBI: Es la superficie construida y ocupada del sector.

o) Metros cuadrados de suelo no edificado del sector: Es la superficie de terreno no construida del sector.

p) Metros cuadrados afectos al IBI de Melilla: Aumentarán en proporción al incremento de población en Melilla por los sectores urbanizados.

De la anterior Tabla de Datos Básicos nº 1 “calcularemos” por partidas los ingresos por operaciones corrientes para cada año de la hacienda local. La suma de todas las siguientes partidas nos dará el volumen de Ingresos Totales por operaciones corrientes que lo recogeríamos en una nueva tabla denominada “Tabla nº 2: Ingresos Totales”, con las siguientes columnas.

B) Tabla nº 2: Ingresos Totales

a) Impuestos directos

1º) Impuesto de Bienes Inmuebles de Urbana IBI:

Supone un significativo % sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes, para su cálculo se tiene en cuenta las siguientes variables: las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en el nuevo sector a urbanizar; el crecimiento de la población del municipio, el Valor Catastral y la Tasa Impositiva. Es la partida posiblemente con más peso y de mayor importancia en el estudio de sostenibilidad económica ya que según la gestión de la misma, el modelo de planificación territorial podrá ser sostenible o no económicamente hablando

Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.2.1 de esta memoria



El IBI Urbano Total es la suma del IBI urbano de Melilla más el IBI urbano de las viviendas en el sector más el IBI urbano del suelo del sector.

IBI urbano de Melilla; se obtendrá de los presupuestos municipales del año en el que se realice el estudio económico de sostenibilidad y de las correspondientes actualizaciones y revisiones según el catastro.

El IBI Urbano del Sector, se calculará multiplicando la columna de la superficie de viviendas del Sector por el Valor de Mercado de Uso Residencial del Sector de cada año por la Tasa Catastral corregida y todo esto por la Tasa Impositiva vigente en cada momento. Al igual que en Melilla se producirán las correspondientes actualizaciones y revisiones catastrales.

El IBI Urbano del Suelo del Sector, se calculará multiplicando la superficie urbana no edificada del sector por el Valor de Mercado de Uso Residencial del Sector de cada año por la Tasa Catastral corregida dividido todo esto por 4 y multiplicado por la Tasa Impositiva vigente en cada momento. Dividimos por 4 por lo siguiente:

Valor de Mercado = 1,4 (Valor del suelo + Valor de la construcción)

Para una promoción de tipo medio y/o estándar, podemos estimar como prudente una repercusión del suelo del 25% sobre el Valor de Mercado, pero este porcentaje deberá ser analizado en cada caso.

2º) Impuesto de Bienes Inmuebles de Rústica:

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

3º) Impuesto de Vehículos sobre Tracción Mecánica (IVTM):

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de los vehículos y será una proporción entre los actuales y la población total de cada año.



Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.2.2 de esta memoria

4º) Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):

Para su cálculo se tendrá el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.1.5 de esta memoria

5º) Impuesto de Actividades Económicas (IAE):

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año

b) Impuestos indirectos

1º) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año más la tasa impositiva actual por el presupuesto de contrata anual de la urbanización.

Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.1.1 - 5.1.4.1.2 - 5.1.4.1.3 y 5.1.4.1.4 de esta memoria

2º) Tasas y otros Impuestos

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

Creemos conveniente separar dentro de esta partida aquellas tasas que más van a influir en el desarrollo del sector como son la tasa por recogida de basuras, tasa de agua, tasa de alcantarillado y tasa de licencia urbanística. Esta última además de crecer en proporción a la población también



crecerá a su vez según la superficie afectada por las viviendas del sector al año multiplicado por la tasa actual impositiva.

Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.1.4 de esta memoria

3º) Ingresos Patrimoniales

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

Este apartado está desarrollado en el punto 5.1.4.2.7 de esta memoria

4º) Transferencias Corrientes

Dividimos las Transferencias corrientes en dos grupos; Ingresos por **PIE** (Participación de los Ingresos del Estado) y resto de transferencias.

Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio. Por este motivo y dado el peso que tiene en él el volumen de empadronamiento se calcula en proporción a la población empadronada anual.

El resto de transferencias va en proporción al número de habitantes totales al año del municipio.

Con todo esto, tenemos todos los ingresos por operaciones corrientes.

5.1.6.2. Datos básicos para calcular los gastos por operaciones corrientes

Los datos básicos para calcular los gastos corrientes componen una tabla, (la denominaremos tabla nº 3, análogamente que la tabla nº 1) con las siguientes columnas:

C) Tabla de Datos nº 3:



a) Número de años de desarrollo: Se indicará el número de años que durará el proceso de urbanización, construcción, edificación y ocupación de los inmuebles. Este variará en función del desarrollo que se plantee para la nueva o nuevas urbanizaciones. Normalmente el número de años a considerar se debería establecer en función del ritmo de construcción de viviendas por año.

Se deberá indicar el comienzo, duración y terminación de las obras de urbanización y edificación de cada sector, con el número de realizaciones anuales de vivienda.

b) Población del Sector: Comenzará a tener población el sector en el momento que se entreguen las primeras viviendas. Se supone que la media por vivienda en el sector será igual a la media por vivienda actual del municipio de Melilla, en caso contrario deberá motivar y justificarse la ratio de entrega de las viviendas.

c) Población de Melilla: Nos remitiremos a la proyección de población que está fundamentada y motivada en la memoria justificativa; o bien deberá realizarse un nuevo estudio de la población tendencial debido a nuevas causas exógenas que puedan influir significativamente en la población de Melilla, en el momento temporal del estudio de sostenibilidad de la nueva urbanización

d) Población Total: Será la suma de las columnas de Población del Sector y la de Población de Melilla.

e) Aumento de Población: Es el incremento anual de la población Total.

f) Metros cuadrados de Vial Público del Sector: Varía en función del tiempo que tarde en entregar cada sector o sectores al Ayuntamiento. Se imputarán en el momento que se entregue la obra al Ayuntamiento.

g) Metros cuadrados de Vial Público de Melilla: Son los existentes al momento del inicio del estudio económico de sostenibilidad

h) Metros cuadrados de Vial Público totales: Es la suma de las dos anteriores columnas.



i) Metros cuadrados de Parques y Jardines del Sector: Varía en función del tiempo que se tarde en entregar cada sector o sectores al Ayuntamiento. Se imputarán en el momento que se entregue la obra al Ayuntamiento.

j) Metros cuadrados de Parques y Jardines de Melilla: Son los existentes al momento del inicio del estudio económico de sostenibilidad

k) Metros cuadrados de Parques y Jardines totales: Son la suma de las dos anteriores columnas.

l) Metros cuadrados de Vial Público y Parques y Jardines del Sector: Es la suma de la columna de Vial Publico del Sector, y Parques y Jardines del Sector.

m) Metros cuadrados de Vial Público y Parques y Jardines de Melilla: Es la suma de la columna de Vial Publico de Melilla y P y J de Melilla.

n) Metros cuadrados de Vial Público Parques y Jardines totales: Es la suma de las dos anteriores columnas.

De la anterior Tabla de Datos Básicos nº 3 “calcularemos” por partidas los gastos por operaciones corrientes para cada año de la hacienda local. La suma de todas las siguientes partidas nos dará el volumen de Gastos Totales por operaciones corrientes que lo recogeríamos en una nueva tabla denominada “Tabla nº 4: Gastos Totales”, con las siguientes columnas.

D) Tabla nº 4: Gastos Totales

a) Gastos de Personal: Los gastos de personal representan un porcentaje elevado de todos los gastos por operaciones corrientes, y está en función del techo edificable y de la población de la ciudad.

Para hacer una estimación que se aproxime lo más posible a los gastos de personal por habitante que tendrá el municipio de Melilla con el desarrollo de las nuevas urbanizaciones, tendremos que



considerar el de otras Comunidades Autónomas que a la fecha del estudio de sostenibilidad tengan una población similar a los que Melilla obtendrá en su desarrollo.

Al utilizar estos ratios de gastos, por cohortes de población, se debería de comprobar que existe una relación inversa, por regla general, entre los gastos de personal y población, observando que a medida que la población aumenta proporcionalmente disminuyen los gastos de personal por habitante.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

b) Gastos de Bienes y Servicios Corrientes: En esta capítulo de gastos, separaremos aquellas partidas que consideramos que más se van a ver influidas por la Urbanización y las estudiaremos por separado.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

c) Gastos en bienes ctes., servicios y vehículos Limpieza Viaria: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción con los metros cuadrados de Vial Publico totales por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

d) Gastos en bienes constantes., servicios y vehículos Alumbrado Público: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal es un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción con los metros cuadrados de Vial Publico y de Parques y Jardines totales por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.



e) Gastos en bienes ctes., servicios y vehículos Vías Públicas y parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción con los metros cuadrados de Vial Publico y de Parques y Jardines totales por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

f) Gastos en bienes ctes., servicios y vehículos Policía: Calcularemos que el gasto es en esta partida, sin contar gastos de personal, de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

g) Limpieza de Parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción con los metros cuadrados de Parques y Jardines totales por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

h) Basuras: Calcularemos que el gasto es, en esta partida de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.



i) Agua Potable y alcantarillado: Calcularemos que el gasto es, en esta partida de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

j) Resto de gastos en Bienes cte.y Servicios: Calcularemos que el gasto es, en esta partida de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico. A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

k) Gastos Financieros: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

l) Transferencias Corrientes: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo de un % de los presupuestos de la Ciudad Autónoma en el año del estudio económico A partir de ahí haremos una proporción directa con la población total por año.

También podremos utilizar los criterios establecidos en el apartado 7.1.3 de esta memoria, motivada y justificadamente.

E) Tabla resumen de resultados

Una vez que hayamos analizado por separado los ingresos y gastos por operaciones corrientes al año, realizaremos una hoja resumen (tabla 5) donde la primera columna serán los años de desarrollo del Sector, la segunda corresponderán a los Ingresos por operaciones corrientes, la tercera columna a los



Gastos por operaciones corrientes y la última la resta de las dos anteriores que será el Balance Fiscal Municipal /año de la Ciudad Autónoma.

Una vez calculado lo anterior, calcularemos su Valor Actual Neto a la tasa de actualización que estimemos adecuada a la fecha de realización del estudio de sostenibilidad económica.

Para ello, se deberán obtener y analizar las principales rentabilidades medias que se han dado en España en los últimos años como, por ejemplo, las reflejadas en los siguientes cuadros⁶:

Año	Rentabilidad anual de la vivienda (alquiler plusvalía)	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35 dividendos	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IGBM dividendos	Rentabilidad real de la Renta Fija	Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler. acumulado en los doce últimos meses	Rentabilidad anual de FIAMN.	Rentabilidad anual de FIM.	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35.	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IGBM.	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. EURO STOXX50
1.988	26,53%			4,78%	4,08%			13,31%		
1.989	25,67%			5,25%	3,62%			9,99%		
1.990	15,63%			7,93%	3,21%			-25,04%		
1.991	20,41%			5,60%	3,08%			15,76%		
1.992	-4,60%			7,24%	2,82%	10,28%	8,14%	-9,94%		
1.993	4,88%			3,85%	3,31%	10,63%	14,90%	54,20%		
1.994	3,76%			6,69%	3,44%	6,48%	0,10%	-14,59%		
1.995	7,49%	22,38%	15,69%	6,72%	3,62%	7,72%	9,48%	17,59%	12,30%	
1.996	5,12%	47,05%	42,94%	4,79%	3,77%	6,77%	12,31%	41,97%	38,96%	
1.997	6,22%	44,46%	45,36%	3,73%	3,96%	4,28%	9,90%	40,75%	42,22%	40,00%
1.998	10,82%	38,31%	39,46%	1,06%	4,06%	3,08%	10,83%	35,58%	37,19%	35,00%
1.999	16,29%	20,36%	19,70%	3,46%	3,94%	1,81%	7,33%	18,35%	16,22%	49,00%
2.000	18,53%	-20,54%	-10,41%	2,42%	3,64%	2,18%	-2,52%	-21,75%	-12,68%	-2,00%
2.001	18,15%	-6,06%	-3,64%	1,09%	3,30%	3,50%	-2,48%	-7,82%	-6,39%	-19,00%
2.002	21,13%	-26,50%	-20,48%	1,65%	3,00%	2,40%	-5,56%	-28,11%	-23,10%	-36,00%
2.003	20,28%	32,19%	32,96%	1,26%	2,65%	1,51%	5,04%	28,17%	27,44%	19,00%
Periodo de año inicial a año final	625,42%	213,90%	266,26%	15,52%	72,54%	79,75%	88,53%	221,43%	183,49%	70,25%
Media del Periodo	13,18%	13,55%	15,52%	1,62%	3,47%	5,01%	5,43%	7,57%	12,27%	7,90%

Periodo	Tipo de los préstamos nominales para adquisición de vivienda de hogares. (%)	Tipo de los préstamos reales para adquisición de vivienda de hogares. (%)	Deuda Pública. Rendimiento Interno nominal del mercado secundario, entre 2 y 6 años.	Deuda Pública. Rendimiento Interno real del mercado secundario, entre 2 y 6 años.	Mercado interbancario/ EURIBOR nominal / A 1 año	Mercado interbancario/ EURIBOR real/ A 1 año	Prima de Riesgo sobre el EURIBOR en los préstamos hipotecarios	Indice de Precios al consumo. Variación Interanual (%)
1.989	15,81%	8,35%						6,89%
1.990	16,66%	9,49%	14,71%	7,65%	9,64%	2,90%	6,40%	6,55%
1.991	15,21%	9,17%	11,91%	6,04%	9,73%	3,98%	4,99%	5,53%
1.992	15,41%	9,55%	13,34%	7,58%	9,47%	3,91%	5,43%	5,35%
1.993	11,73%	6,48%	8,61%	3,50%	5,88%	0,91%	5,52%	4,93%
1.994	10,26%	5,67%	10,53%	5,93%	6,63%	2,19%	3,40%	4,34%
1.995	11,01%	6,41%	10,37%	5,79%	5,00%	0,65%	5,72%	4,32%
1.996	8,17%	4,81%	7,10%	3,77%	3,71%	0,49%	4,30%	3,21%
1.997	6,26%	4,15%	5,17%	3,08%	4,08%	2,02%	2,09%	2,02%
1.998	5,15%	3,69%	3,86%	2,42%	3,15%	1,71%	1,94%	1,41%
1.999	4,94%	1,96%	4,40%	1,44%	3,83%	0,88%	1,07%	2,92%
2.000	6,37%	2,32%	5,24%	1,23%	4,88%	0,89%	1,42%	3,96%
2.001	4,85%	2,09%	4,16%	1,41%	3,30%	0,57%	1,50%	2,71%
2.002	4,38%	0,37%	3,70%	-0,29%	2,87%	-1,08%	1,47%	4,00%
2.003	3,46%	0,84%	3,02%	0,41%	2,38%	-0,21%	1,05%	2,60%
2.004	3,39%	0,15%	3,35%	0,12%	2,26%	-0,94%	1,11%	3,23%
2.005	3,35%	-0,37%	2,69%	-1,01%	2,78%	-0,92%	0,55%	3,73%
2.006	4,75%	1,21%	3,68%	0,18%	3,92%	0,41%	0,80%	3,50%
2.007	5,56%	1,31%	4,18%	-0,02%	4,79%	0,57%	0,73%	4,20%

6 Véase. Turmo, J; Gonzalez, P y Villaronga, "La valoración Inmobiliaria: Teoría y practica", Edit.: La Ley, pág. 102 y 108



Analizadas las anteriores rentabilidades medias, deberemos decidir cuál es la tasa de actualización que debe ser aplicada al proyecto de inversión que estamos analizando, sin olvidarnos que debemos de tener en cuenta las tasas mínimas que marca la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de valoración de bienes e inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, así como su modificaciones en la EHA 3011/2007 y EHA/564/2009.

F) Tabla de actualización del IBI

En una nueva tabla, que denominaremos “Tabla de Actualización del IBI” nº 6, se calculará el valor actual de la media del IBI, a fecha del estudio, para saber si podrá ser en un futuro, el pago de este impuesto asumible por el contribuyente, tal como hemos expresado en apartado 5.1. de esta memoria.

Se obtiene el VAN del IBI en Alicante, el VAN del IBI de las viviendas en el Sector y el VAN del IBI de las parcelas del Sector.

Para calcular el VAN del IBI de igual forma utilizaremos la media de la rentabilidad real utilizada anteriormente que deberá ser la que más se ajuste a nuestro proyecto de inversión.

G) Escenarios posibles del desarrollo de la nuevas urbanizaciones

A continuación deberemos de plantear los probables y posibles escenarios para el desarrollo del sector o sectores, o concatenación o agrupación de ellos, que se pretenden urbanizar. Estos diferentes escenarios se obtendrán de las tablas anteriores en las cuales podremos variar, por ejemplo: la tasa del valor catastral corregida, la tasa impositiva sobre el valor catastral, el índice de empadronamiento en el nuevo sector o sectores, así como la posibilidad de un incremento de los gastos corrientes de la Hacienda Pública, y cualquier otra variable que sea de incidencia en la programación temporal.

Las permutaciones de los elementos puestos como ejemplo en el párrafo anterior, nos pueden dar entre 50 a 100 escenarios diferentes y de los cuales **debemos de obtener las conclusiones finales del Estudio de Sostenibilidad Económica del nuevo sector o sectores a urbanizar.**



6. El Análisis de los Presupuestos Municipales.

6.1. Los presupuestos municipales de 1996 a 2020

Por parte de la Consejería de Hacienda y Presupuestos, se nos han facilitado los presupuestos del **período temporal de 25 años** que comprende desde el año 1996 hasta el presupuesto del año 2020. Se entiende que los presupuestos del año 1996 al 2020 están consolidados (el presupuesto del año 2020 es el que está en ejecución y no está consolidado), tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Evolución del Presupuesto de Melilla en el periodo 1,996 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada año)		
periodo	INGRESOS	GASTOS
1996	92.410.157,89	92.410.157,89
1997	80.428.062,32	80.428.062,32
1998	106.421.942,45	106.421.942,45
1999	118.630.686,48	118.630.686,48
2000	122.670.503,10	122.670.503,11
2001	131.047.948,11	131.047.948,13
2002	155.208.868,65	155.208.868,65
2003	156.496.253,00	156.496.253,00
2004	179.537.450,00	179.537.450,00
2005	177.637.838,90	177.637.838,90
2006	181.048.909,00	181.048.909,00
2007	191.560.412,00	191.560.412,00
2008	217.120.526,00	217.120.526,00
2009	231.341.834,00	231.341.834,00
2010	262.713.876,69	262.713.876,69
2011	256.630.061,42	256.630.061,42
2012	250.546.246,14	250.546.246,14
2013	242.152.548,60	242.152.548,60
2014	237.104.640,97	237.104.640,97
2015	245.088.680,15	245.088.680,15
2016	243.638.154,51	243.638.154,51
2017	265.371.625,56	265.371.625,56
2018	273.911.339,55	273.911.339,55
2019	283.105.418,86	283.105.418,86
2020	291.150.123,96	291.150.123,96

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

Estos presupuestos, como no podía ser de otra forma se han facilitado en unidades monetarias no reales, es decir en euros nominales de cada año temporal



En los cuadros siguientes quedan desglosados y pormenorizados los ingresos y los gastos presupuestarios en cada uno de los capítulos en que se dividen los mencionados ingresos y gastos

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	83.992.758,48	91.760.353,60	90.168.012,59	87.310.633,88	78.369.172,41
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	112.594.167,27	106.188.446,13	101.592.161,07	99.574.384,46	100.624.645,89
CAPITULO III	INTERESES	1.225.543,07	1.630.660,53	2.091.468,85	2.831.364,08	3.277.598,49
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	42.458.681,10	41.118.626,83	39.366.232,72	34.446.416,45	26.230.538,14
CAPITULO V		300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
CAPITULO VI	INVERSION	32.020.782,14	21.007.173,93	20.892.547,98	19.138.838,64	15.291.114,82
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	5.739.366,00	7.013.950,82	6.257.595,00	5.980.827,00	4.149.263,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	462.000,00	462.000,00	462.000,00	462.000,00	459.725,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	12.356.825,90	13.624.207,02	12.781.321,34	15.327.161,05	14.936.096,76
TOTAL		291.150.123,96	283.105.418,86	273.911.339,55	265.371.625,56	243.638.154,51

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	12.632.549,99	12.554.619,47	12.853.268,86	17.557.868,18	16.675.751,33
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	71.212.975,11	69.502.001,90	79.850.032,68	78.685.397,45	74.289.759,64
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	20.727.597,53	21.995.267,64	22.761.689,27	17.691.850,92	14.888.449,37
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	154.879.233,46	151.944.455,49	132.543.721,64	125.320.482,25	117.619.964,57
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	865.251,52	1.000.826,60	1.086.649,55	1.017.626,60	1.046.126,60
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	6.607.935,80	6.444.266,76	5.600.064,00	5.571.184,46	1.355.000,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	12.762.580,55	8.451.981,00	9.083.967,00	6.975.303,00	6.903.378,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	462.000,00	462.000,00	462.000,00	462.000,00	459.725,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	11.000.000,00	10.750.000,00	9.669.946,55	12.089.912,70	10.400.000,00
TOTAL		291.150.123,96	283.105.418,86	273.911.339,55	265.371.625,56	243.638.154,51

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	77.987.296,12	68.735.026,96	70.783.123,28	73.684.447,95	74.739.803,47
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	102.876.654,73	94.313.326,64	94.773.925,35	93.520.425,69	94.910.838,43
CAPITULO III	INTERESES	4.067.393,00	3.835.192,49	3.861.447,78	4.453.044,55	3.904.196,78
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	25.119.615,51	38.358.554,86	26.015.120,96	28.933.294,96	23.656.943,98
CAPITULO V		300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	15.482.824,60	14.364.891,75	28.743.707,44	31.048.592,42	40.249.534,98
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	2.506.072,52	3.961.230,00	2.389.358,00	1.489.962,00	3.596.838,50
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	459.725,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	16.289.098,67	13.086.418,27	15.135.865,79	16.966.478,57	15.121.905,29
TOTAL		245.088.680,15	237.104.640,97	242.152.548,60	250.546.246,14	256.630.061,42

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	18.538.933,83	15.240.008,92	17.494.195,56	18.296.729,56	16.628.553,28
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	69.846.893,00	71.679.335,08	72.270.770,00	68.900.000,00	67.707.462,45
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	14.313.695,70	14.089.765,00	14.452.496,00	17.025.545,00	15.689.088,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	123.161.051,81	116.307.124,97	106.579.255,64	108.185.617,04	107.683.000,32
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.054.407,00	1.026.907,00	235.000,00	280.000,00	265.000,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	1.420.000,00	500.000,00	2.845.110,00	3.345.110,00	11.347.115,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	7.693.973,81	8.881.500,00	17.055.351,40	18.992.874,54	17.631.775,87
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	459.725,00	450.000,00	468.425,00	468.425,00	466.175,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	8.600.000,00	8.930.000,00	10.751.945,00	15.051.945,00	19.211.891,50
TOTAL		245.088.680,15	237.104.640,97	242.152.548,60	250.546.246,14	256.630.061,42

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	75.795.158,99	67.370.633,00	63.963.992,20	58.262.529,97	53.921.256,00
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	96.301.251,17	87.699.768,00	79.583.937,80	73.399.556,00	65.910.103,00
CAPITULO III	INTERESES	3.355.349,00	2.946.396,00	2.578.853,00	1.808.201,00	1.121.645,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	18.380.593,00	28.050.221,00	23.508.984,00	21.363.040,00	20.891.012,00
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	49.450.477,53	34.450.894,00	35.916.821,00	25.426.282,03	24.098.065,00
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	5.703.715,00	2.158.177,00	3.734.684,00	1.847.644,00	9.077.124,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	450.000,00	450.000,00	400.000,00	2.700.000,00	400.000,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	13.277.332,00	8.215.745,00	7.433.254,00	6.753.159,00	5.629.704,00
TOTAL		262.713.876,69	231.341.834,00	217.120.526,00	191.560.412,00	181.048.909,00

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	14.960.377,00	8.103.507,00	8.053.828,00	7.002.210,00	6.051.605,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	66.514.924,89	70.020.204,00	75.800.000,00	75.800.000,00	71.200.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	14.352.631,00	10.877.805,00	13.831.474,00	9.551.297,00	8.272.817,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	107.180.383,60	96.875.904,00	81.771.811,00	68.858.757,00	64.743.880,00
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	250.000,00	255.000,00	408.000,00	258.000,00	158.000,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	19.349.120,00	6.569.960,00	2.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	16.270.677,20	19.163.374,00	27.422.159,00	19.136.989,00	23.092.903,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	463.925,00	450.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	23.371.838,00	19.026.080,00	7.433.254,00	9.053.159,00	5.629.704,00
TOTAL		262.713.876,69	231.341.834,00	217.120.526,00	191.560.412,00	181.048.909,00

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004	EJERCICIO 2003	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	49.935.023,90	47.433.643,00	46.509.201,00	45.589.281,77	44.796.213,79
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	59.630.818,00	57.469.447,00	50.075.213,00	45.568.352,75	40.070.410,03
CAPITULO III	INTERESES	1.385.394,00	1.595.177,00	1.518.351,00	1.856.819,61	2.295.202,93
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	17.557.685,00	20.684.342,00	13.182.207,00	11.143.631,45	7.956.818,84
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	27.899.857,00	33.177.995,00	20.746.062,00	25.868.428,03	21.502.630,31
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	15.096.682,00	13.753.829,00	14.359.092,00	12.674.430,43	2.655.750,33
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	350.000,00	350.000,00	350.000,00	330.556,66	330.556,66
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	5.782.379,00	5.073.017,00	9.756.127,00	12.177.367,95	11.440.365,24
TOTAL		177.637.838,90	179.537.450,00	156.496.253,00	155.208.868,65	131.047.948,13

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004	EJERCICIO 2003	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	5.488.000,00	4.680.135,00	4.582.366,00	4.577.709,75	4.267.185,94
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	72.421.900,00	89.704.061,00	82.283.733,00	74.971.451,93	81.136.634,09
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	7.829.901,00	6.948.901,00	5.188.901,00	5.269.674,13	4.354.523,04
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	52.527.919,90	39.540.171,00	29.124.180,00	27.026.216,73	24.989.439,11
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	157.000,00	226.000,00	276.000,00	227.291,64	396.667,99
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	1.450.000,00	2.400.000,00	1.502.530,00	1.502.530,26	1.923.238,73
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	31.630.739,00	30.615.165,00	31.046.495,00	34.091.292,30	13.649.702,55
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	350.000,00	350.000,00	350.000,00	330.556,66	330.556,66
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	5.782.379,00	5.073.017,00	2.142.048,00	7.212.145,25	0,00
TOTAL		177.637.838,90	179.537.450,00	156.496.253,00	155.208.868,65	131.047.948,11

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

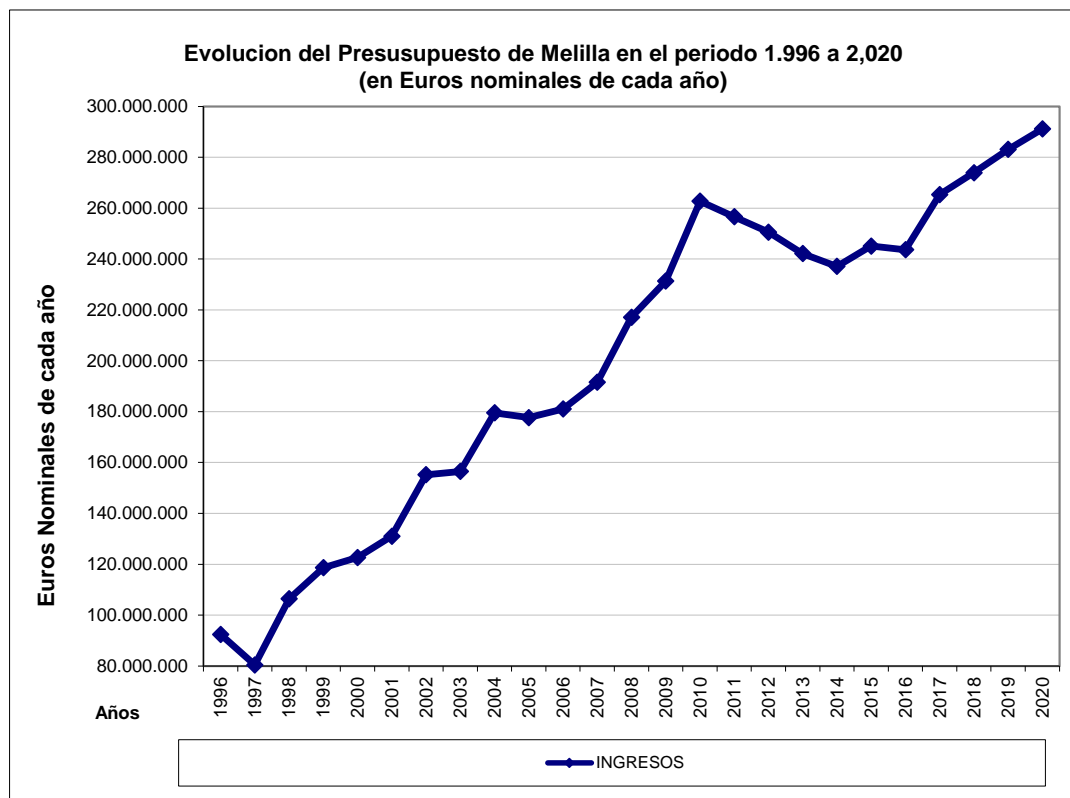


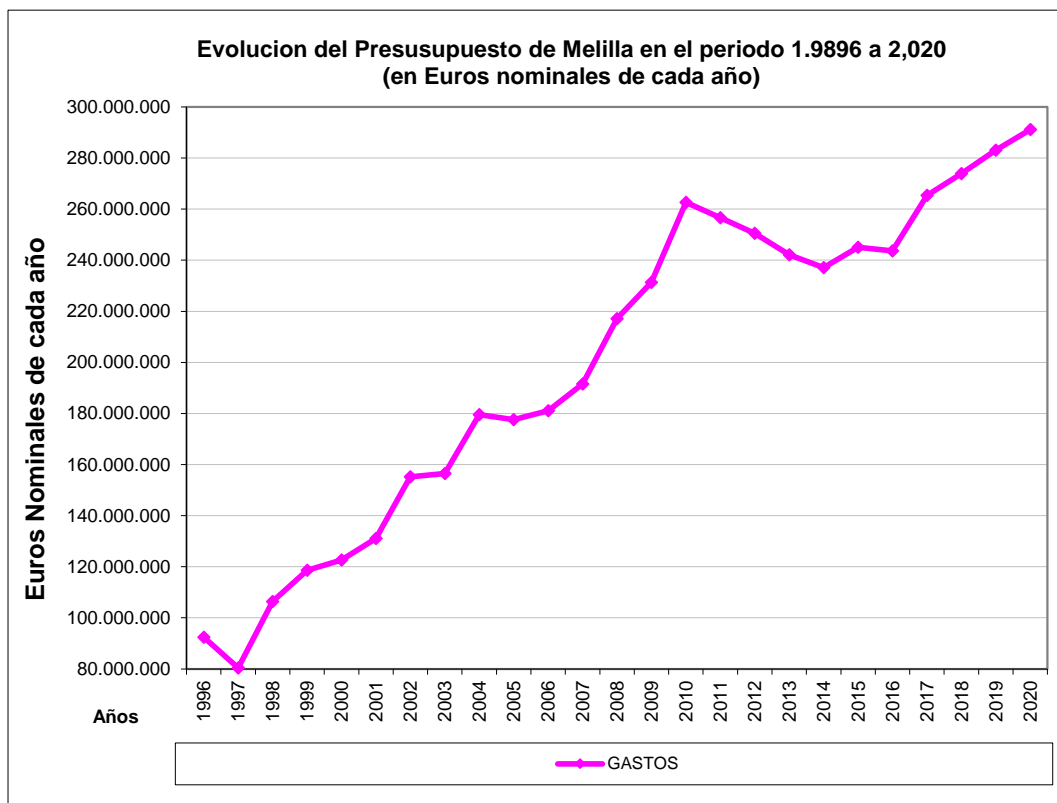
ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2000	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	41.826.339,72	34.797.431,08	29.794.541,70	27.045.544,70	24.159.161,14
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	41.620.885,00	37.410.987,38	33.029.053,54	26.351.970,92	23.813.562,34
CAPITULO III	INTERESES	1.278.470,09	1.190.650,44	2.247.785,27	3.737.407,00	2.052.870,40
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	9.290.376,42	9.019.769,82	6.394.269,78	6.297.111,94	8.420.597,21
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	19.436.838,66	28.897.047,42	24.912.553,85	8.888.965,59	25.499.609,60
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	1.377.091,67	1.689.357,43	4.460.335,86	4.959.611,99	5.984.698,23
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	450.759,08	360.607,26	462.779,32	312.526,29	312.526,29
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	7.389.742,47	5.264.835,65	5.120.623,13	2.834.923,89	2.167.132,68
TOTAL		122.670.503,11	118.630.686,48	106.421.942,45	80.428.062,32	92.410.157,89

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2000	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	3.756.325,65	3.095.212,34	3.112.113,34	3.213.905,88	2.400.072,16
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	76.692.149,58	77.530.561,47	64.909.307,27	37.863.762,58	33.055.665,74
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	5.639.857,61	4.241.596,23	5.362.026,82	4.510.032,82	5.313.890,59
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	21.714.452,03	21.574.851,01	19.187.716,95	15.075.873,66	13.233.116,72
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	336.566,78	336.566,78	306.516,17	336.867,28	489.223,85
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	4.507.590,78	4.507.590,78	5.763.518,61	7.813.157,36	3.005.060,52
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	9.572.801,59	6.983.700,61	7.317.963,96	11.301.936,46	10.560.117,84
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	450.759,08	360.607,26	462.779,33	312.526,28	312.526,29
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00	24.040.484,18
TOTAL		122.670.503,10	118.630.686,48	106.421.942,45	80.428.062,32	92.410.157,89

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

Para su mejor comprensión y visualización se ha reflejado gráficamente las cifras mencionadas en los cuadros anteriores y quedan reflejadas en los siguientes gráficos





6.2. Los Ingresos en los presupuestos municipales de 1996 a 2020

Analicemos detalladamente el estado de los **ingresos** en el período 1996-2020, para lo cual se han organizado los nueve capítulos de ingresos por columnas y los períodos temporales por filas.

Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.



Evolución del Presupuesto (Ingresos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1996	2.400.072,16	33.055.665,74	5.313.890,59	13.233.116,72	489.223,85	3.005.060,52	10.560.117,84	312.526,29	24.040.484,18	92.410.157,89
1997	3.213.905,88	37.863.762,58	4.510.032,82	15.075.873,66	336.867,28	7.813.157,36	11.301.936,46	312.526,28	0,00	80.428.062,32
1998	3.112.113,34	64.909.307,27	5.362.026,82	19.187.716,95	306.516,17	5.763.518,61	7.317.963,96	462.779,33	0,00	106.421.942,45
1999	3.095.212,34	77.530.561,47	4.241.596,23	21.574.851,01	336.566,78	4.507.590,78	6.983.700,61	360.607,26	0,00	118.630.686,48
2000	3.756.325,65	76.692.149,58	5.639.857,61	21.714.452,03	336.566,78	4.507.590,78	9.572.801,59	450.759,08	0,00	122.670.503,10
2001	4.267.185,94	81.136.634,09	4.354.523,04	24.989.439,11	396.667,99	1.923.238,73	13.649.702,55	330.556,66	0,00	131.047.948,11
2002	4.577.709,75	74.971.451,93	5.269.674,13	27.026.216,73	227.291,64	1.502.530,26	34.091.292,30	330.556,66	7.212.145,25	155.208.868,65
2003	4.582.366,00	82.283.733,00	5.188.901,00	29.124.180,00	276.000,00	1.502.530,00	31.046.495,00	350.000,00	2.142.048,00	156.496.253,00
2004	4.680.135,00	89.704.061,00	6.948.901,00	39.540.171,00	226.000,00	2.400.000,00	30.615.165,00	350.000,00	5.073.017,00	179.537.450,00
2005	5.488.000,00	72.421.900,00	7.829.901,00	52.527.919,90	157.000,00	1.450.000,00	31.630.739,00	350.000,00	5.782.379,00	177.637.838,90
2006	6.051.605,00	71.200.000,00	8.272.817,00	64.743.880,00	158.000,00	1.500.000,00	23.092.903,00	5.629.704,00	400.000,00	181.048.909,00
2007	7.002.210,00	75.800.000,00	9.551.297,00	68.858.757,00	258.000,00	1.500.000,00	19.136.989,00	9.053.159,00	400.000,00	191.560.412,00
2008	8.053.828,00	75.800.000,00	13.831.474,00	81.771.811,00	408.000,00	2.000.000,00	27.422.159,00	7.433.254,00	400.000,00	217.120.526,00
2009	8.103.507,00	70.020.204,00	10.877.805,00	96.875.904,00	255.000,00	6.569.960,00	19.163.374,00	19.026.080,00	450.000,00	231.341.834,00
2010	14.960.377,00	66.514.924,89	14.352.631,00	107.180.383,60	250.000,00	19.349.120,00	16.270.677,20	23.371.838,00	463.925,00	262.713.876,69
2011	16.628.553,28	67.707.462,45	15.689.088,00	107.683.000,32	265.000,00	11.347.115,00	17.631.775,87	466.175,00	19.211.891,50	256.630.061,42
2012	18.296.729,56	68.900.000,00	17.025.545,00	108.185.617,04	280.000,00	3.345.110,00	18.992.874,54	468.425,00	15.051.945,00	250.546.246,14
2013	17.494.195,56	72.270.770,00	14.452.496,00	106.579.255,64	235.000,00	2.845.110,00	17.055.351,40	468.425,00	10.751.945,00	242.152.548,60
2014	15.240.008,92	71.679.335,08	14.089.765,00	116.307.124,97	1.026.907,00	500.000,00	8.881.500,00	450.000,00	8.930.000,00	237.104.640,97
2015	18.538.933,83	69.846.893,00	14.313.695,70	123.161.051,81	1.054.407,00	1.420.000,00	7.693.973,81	459.725,00	8.600.000,00	245.088.680,15
2016	16.675.751,33	74.289.759,64	14.888.449,37	117.619.964,57	1.046.126,60	1.355.000,00	6.903.378,00	459.725,00	10.400.000,00	243.638.154,51
2017	17.557.868,18	78.685.397,45	17.691.850,92	125.320.482,25	1.017.626,60	5.571.184,46	6.975.303,00	462.000,00	12.089.912,70	265.371.625,56
2018	12.853.268,86	79.850.032,68	22.761.689,27	132.543.721,64	1.086.649,55	5.600.064,00	9.083.967,00	462.000,00	9.669.946,55	273.911.339,55
2019	12.554.619,47	69.502.001,90	21.995.267,64	151.944.455,49	1.000.826,60	6.444.266,76	8.451.981,00	462.000,00	10.750.000,00	283.105.418,86
2020	12.632.549,99	71.212.975,11	20.727.597,53	154.879.233,46	865.251,52	6.607.935,80	12.762.580,55	462.000,00	11.000.000,00	291.150.123,96

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre sí, las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos veinticinco (25) años, es decir desde el año 1996 al 2020, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020.

Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo de cada uno de los años del período de 1996 a 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Indice de Precios al consumo		
periodo	Indice de Precios al consumo. Variacion Interanual (%)	IPC acumulado
1996	3,21%	68,21%
1997	2,02%	62,98%
1998	1,41%	59,75%
1999	2,92%	57,53%
2000	3,96%	53,06%
2001	2,71%	47,23%
2002	4,00%	43,35%
2003	2,60%	37,83%
2004	3,23%	34,34%
2005	3,73%	30,14%
2006	3,50%	25,46%
2007	4,20%	21,21%
2008	1,40%	16,33%
2009	1,00%	14,72%
2010	3,30%	13,59%
2011	2,40%	9,96%
2012	2,90%	7,38%
2013	0,30%	4,35%
2014	-1,00%	4,04%
2015	0,00%	5,09%
2016	1,60%	5,09%
2017	1,10%	3,44%
2018	1,20%	2,31%
2019	1,10%	1,10%
2020	0,00%	0,00%

Fuente : INE

Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente. Estas cantidades ya son comparables entre sí porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación



**Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Ciudad de Melilla en el periodo 1996 a 2020
(en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)**

periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPI TAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1996	4.037.175,90	55.603.135,29	8.938.527,50	22.259.505,68	822.926,40	5.054.830,48	17.763.238,10	525.702,36	40.438.643,86	155.443.685,57
1997	5.237.991,01	61.709.973,91	7.350.405,47	24.570.505,06	549.022,86	12.733.804,14	18.419.780,72	509.352,14	0,00	131.080.835,32
1998	4.971.662,97	103.693.909,71	8.565.944,52	30.652.759,56	489.665,68	9.207.335,64	11.690.593,01	739.299,19	0,00	170.011.170,29
1999	4.875.912,92	122.134.517,69	6.681.820,69	33.987.036,50	530.196,36	7.100.844,05	11.001.479,80	568.067,52	0,00	186.879.875,52
2000	5.749.485,07	117.386.086,95	8.632.445,69	33.236.446,86	515.153,87	6.899.382,09	14.652.265,27	689.938,21	0,00	187.761.204,01
2001	6.282.623,17	119.458.327,91	6.411.210,51	36.792.216,55	584.018,49	2.831.604,80	20.096.602,00	486.682,08	0,00	192.943.285,51
2002	6.561.980,99	107.468.858,68	7.553.886,84	38.741.102,00	325.814,33	2.153.822,66	48.868.631,73	473.840,99	10.338.348,78	222.486.287,00
2003	6.316.014,96	113.414.181,28	7.152.020,66	40.142.746,44	380.419,23	2.070.982,97	42.792.331,89	482.415,69	2.952.450,15	215.703.563,26
2004	6.287.303,07	120.508.621,73	9.335.168,03	53.118.347,79	303.608,87	3.224.164,98	41.128.476,20	470.190,73	6.815.101,57	241.190.982,97
2005	7.141.906,99	94.247.535,38	10.189.581,76	68.358.148,42	204.314,76	1.886.983,44	41.163.228,15	455.478,76	7.525.002,37	231.172.180,06
2006	7.592.176,27	89.325.550,91	10.378.847,42	81.225.881,30	198.222,43	1.881.858,52	28.971.717,45	7.062.870,94	501.828,94	227.138.954,18
2007	8.487.709,19	91.880.757,19	11.577.577,84	83.466.948,97	312.733,98	1.818.220,79	23.196.847,49	10.973.761,26	484.858,88	232.199.415,59
2008	9.368.929,94	88.177.310,16	16.090.002,28	95.124.252,52	474.621,93	2.326.578,10	31.899.897,35	8.647.023,00	465.315,62	252.573.930,91
2009	9.296.569,01	80.329.128,94	12.479.320,98	111.138.736,24	292.543,10	7.537.241,17	21.984.756,59	21.827.249,08	516.252,54	265.401.797,65
2010	16.993.031,01	75.552.252,56	16.302.711,07	121.742.893,41	283.967,29	21.978.068,88	18.481.360,61	26.547.350,24	526.958,10	298.408.593,19
2011	18.284.473,40	74.449.970,19	17.251.453,41	118.406.389,40	291.389,48	12.477.094,00	19.387.599,84	512.598,07	21.125.068,02	282.186.035,80
2012	19.647.237,86	73.985.609,50	18.282.225,31	116.170.955,24	300.667,21	3.592.017,45	20.394.766,31	503.000,13	16.162.951,02	269.039.430,03
2013	18.256.042,42	75.418.057,29	15.081.881,25	111.220.627,76	245.233,91	2.969.010,42	17.798.087,23	488.824,23	11.220.176,62	252.697.941,14
2014	15.856.120,86	74.577.134,83	14.659.375,72	121.009.104,38	1.068.422,05	520.213,63	9.240.554,79	468.192,27	9.291.015,51	246.690.134,04
2015	19.483.244,74	73.404.658,71	15.042.787,20	129.434.461,38	1.108.114,94	1.492.330,02	8.085.878,95	483.141,84	9.038.055,06	257.572.672,85
2016	17.525.157,99	78.073.830,03	15.646.816,88	123.611.129,80	1.099.412,77	1.424.019,14	7.255.012,85	483.141,84	10.929.741,01	256.048.262,31
2017	18.161.620,97	81.391.109,09	18.300.210,90	129.629.809,00	1.052.619,17	5.762.757,73	7.215.158,92	477.886,54	12.505.641,90	274.496.814,22
2018	13.150.590,68	81.697.123,64	23.288.212,67	135.609.723,01	1.111.785,93	5.729.604,68	9.294.097,32	472.686,98	9.893.631,75	280.247.456,66
2019	12.692.720,28	70.266.523,92	22.237.215,58	153.615.844,50	1.011.835,69	6.515.153,69	8.544.952,79	467.082,00	10.868.250,00	286.219.578,47
2020	12.632.549,99	71.212.975,11	20.727.597,53	154.879.233,46	865.251,52	6.607.935,80	12.762.580,55	462.000,00	11.000.000,00	291.150.123,96

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Melilla en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante.

Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística la población de Melilla en cada uno de los años del período temporal de 1996 a 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Periodo	Poblacion
1.996	64.727
1.997	59.576
1.998	59.842
1.999	60.108
2.000	56.929
2.001	66.263
2.002	68.789
2.003	69.184
2.004	68.463
2.005	68.016
2.006	65.488
2.007	66.871
2.008	69.440
2.009	71.448
2.010	73.460
2.011	76.034
2.012	78.476
2.013	80.802
2.014	83.679
2.015	84.509
2.016	85.584
2.017	86.026
2.018	86.120
2.019	86.384
2.020	86.487

Fuente : I.N.E.

Consecuentemente vamos a dividir cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Melilla en cada uno de los años y así obtenemos la evolución del presupuesto, en este caso de los ingresos de la ciudad de Melilla en el período 1996 a 2020 por habitante en unidades monetarias euros reales o constantes de 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente.

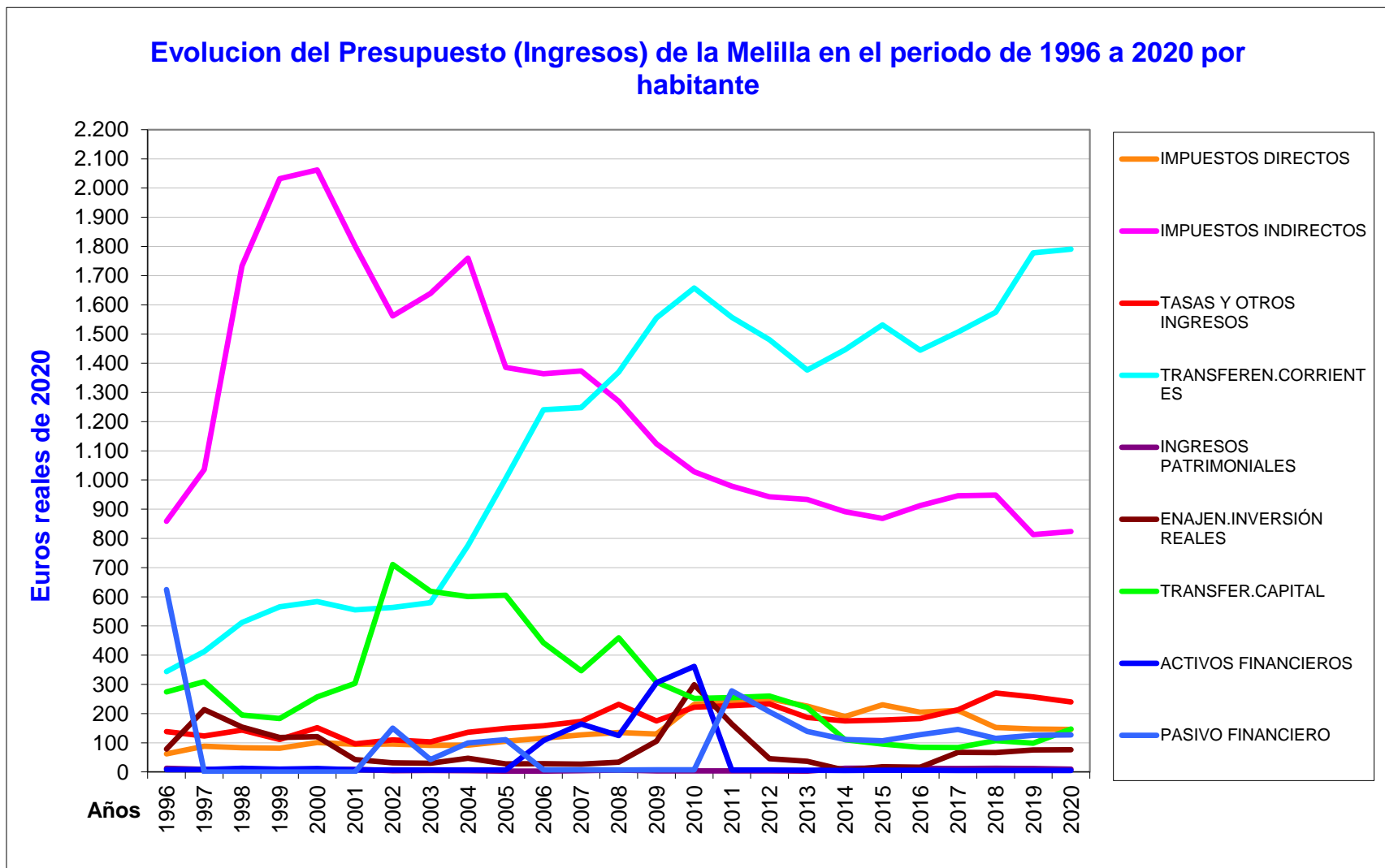


Evolución del Presupuesto (Ingresos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1996	62,37	859,04	138,10	343,90	12,71	78,09	274,43	8,12	624,76	2.401,53
1997	87,92	1.035,82	123,38	412,42	9,22	213,74	309,18	8,55	0,00	2.200,23
1998	83,08	1.732,79	143,14	512,23	8,18	153,86	195,36	12,35	0,00	2.841,00
1999	81,12	2.031,92	111,16	565,43	8,82	118,13	183,03	9,45	0,00	3.109,07
2000	100,99	2.061,97	151,64	583,82	9,05	121,19	257,38	12,12	0,00	3.298,16
2001	94,81	1.802,79	96,75	555,25	8,81	42,73	303,29	7,34	0,00	2.911,78
2002	95,39	1.562,30	109,81	563,19	4,74	31,31	710,41	6,89	150,29	3.234,33
2003	91,29	1.639,31	103,38	580,23	5,50	29,93	618,53	6,97	42,68	3.117,82
2004	91,84	1.760,20	136,35	775,87	4,43	47,09	600,74	6,87	99,54	3.522,94
2005	105,00	1.385,67	149,81	1.005,03	3,00	27,74	605,20	6,70	110,64	3.398,79
2006	115,93	1.364,00	158,48	1.240,32	3,03	28,74	442,40	107,85	7,66	3.468,41
2007	126,93	1.374,00	173,13	1.248,18	4,68	27,19	346,89	164,10	7,25	3.472,35
2008	134,92	1.269,83	231,71	1.369,88	6,83	33,50	459,39	124,53	6,70	3.637,30
2009	130,12	1.124,30	174,66	1.555,52	4,09	105,49	307,70	305,50	7,23	3.714,61
2010	231,32	1.028,48	221,93	1.657,27	3,87	299,18	251,58	361,39	7,17	4.062,19
2011	240,48	979,17	226,89	1.557,28	3,83	164,10	254,99	6,74	277,84	3.711,31
2012	250,36	942,78	232,97	1.480,34	3,83	45,77	259,89	6,41	205,96	3.428,30
2013	225,94	933,37	186,65	1.376,46	3,03	36,74	220,27	6,05	138,86	3.127,37
2014	189,49	891,23	175,19	1.446,11	12,77	6,22	110,43	5,60	111,03	2.948,05
2015	230,55	868,60	178,00	1.531,61	13,11	17,66	95,68	5,72	106,95	3.047,87
2016	204,77	912,25	182,82	1.444,33	12,85	16,64	84,77	5,65	127,71	2.991,78
2017	211,12	946,12	212,73	1.506,87	12,24	66,99	83,87	5,56	145,37	3.190,86
2018	152,70	948,64	270,42	1.574,66	12,91	66,53	107,92	5,49	114,88	3.254,15
2019	146,93	813,42	257,42	1.778,29	11,71	75,42	98,92	5,41	125,81	3.313,34
2020	146,06	823,40	239,66	1.790,78	10,00	76,40	147,57	5,34	127,19	3.366,40

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Para su mejor comprensión lo reflejamos en el siguiente gráfico





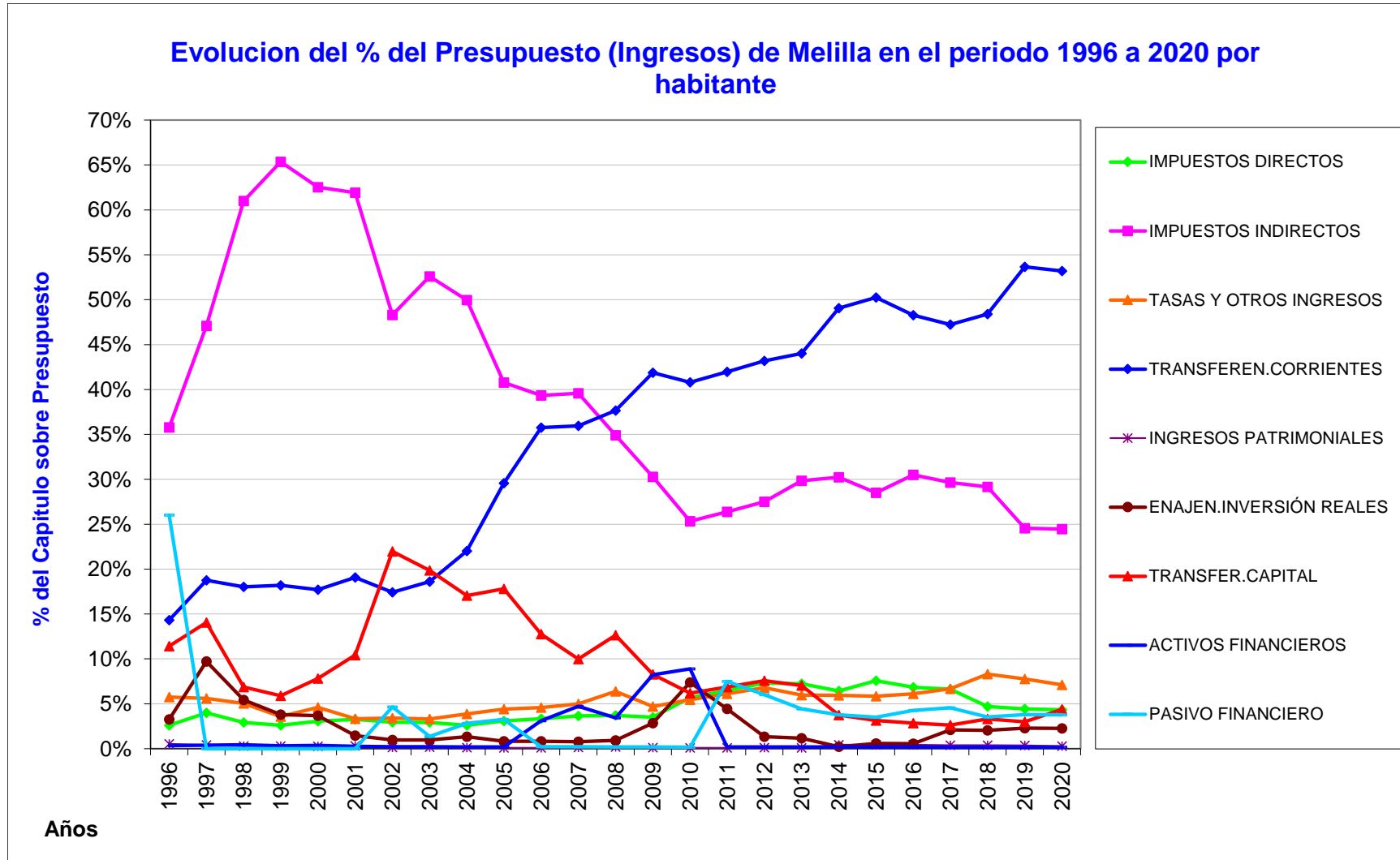
A continuación obtenemos el porcentaje o peso que supone cada uno de los nueve capítulos que compone el estado económico de los ingresos en cada uno de los 25 años analizados tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

Evolución del % Presupuesto (Ingresos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPI TAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1996	2,60%	35,77%	5,75%	14,32%	0,53%	3,25%	11,43%	0,34%	26,01%	100,00%
1997	4,00%	47,08%	5,61%	18,74%	0,42%	9,71%	14,05%	0,39%	0,00%	100,00%
1998	2,92%	60,99%	5,04%	18,03%	0,29%	5,42%	6,88%	0,43%	0,00%	100,00%
1999	2,61%	65,35%	3,58%	18,19%	0,28%	3,80%	5,89%	0,30%	0,00%	100,00%
2000	3,06%	62,52%	4,60%	17,70%	0,27%	3,67%	7,80%	0,37%	0,00%	100,00%
2001	3,26%	61,91%	3,32%	19,07%	0,30%	1,47%	10,42%	0,25%	0,00%	100,00%
2002	2,95%	48,30%	3,40%	17,41%	0,15%	0,97%	21,96%	0,21%	4,65%	100,00%
2003	2,93%	52,58%	3,32%	18,61%	0,18%	0,96%	19,84%	0,22%	1,37%	100,00%
2004	2,61%	49,96%	3,87%	22,02%	0,13%	1,34%	17,05%	0,19%	2,83%	100,00%
2005	3,09%	40,77%	4,41%	29,57%	0,09%	0,82%	17,81%	0,20%	3,26%	100,00%
2006	3,34%	39,33%	4,57%	35,76%	0,09%	0,83%	12,76%	3,11%	0,22%	100,00%
2007	3,66%	39,57%	4,99%	35,95%	0,13%	0,78%	9,99%	4,73%	0,21%	100,00%
2008	3,71%	34,91%	6,37%	37,66%	0,19%	0,92%	12,63%	3,42%	0,18%	100,00%
2009	3,50%	30,27%	4,70%	41,88%	0,11%	2,84%	8,28%	8,22%	0,19%	100,00%
2010	5,69%	25,32%	5,46%	40,80%	0,10%	7,37%	6,19%	8,90%	0,18%	100,00%
2011	6,48%	26,38%	6,11%	41,96%	0,10%	4,42%	6,87%	0,18%	7,49%	100,00%
2012	7,30%	27,50%	6,80%	43,18%	0,11%	1,34%	7,58%	0,19%	6,01%	100,00%
2013	7,22%	29,85%	5,97%	44,01%	0,10%	1,17%	7,04%	0,19%	4,44%	100,00%
2014	6,43%	30,23%	5,94%	49,05%	0,43%	0,21%	3,75%	0,19%	3,77%	100,00%
2015	7,56%	28,50%	5,84%	50,25%	0,43%	0,58%	3,14%	0,19%	3,51%	100,00%
2016	6,84%	30,49%	6,11%	48,28%	0,43%	0,56%	2,83%	0,19%	4,27%	100,00%
2017	6,62%	29,65%	6,67%	47,22%	0,38%	2,10%	2,63%	0,17%	4,56%	100,00%
2018	4,69%	29,15%	8,31%	48,39%	0,40%	2,04%	3,32%	0,17%	3,53%	100,00%
2019	4,43%	24,55%	7,77%	53,67%	0,35%	2,28%	2,99%	0,16%	3,80%	100,00%
2020	4,34%	24,46%	7,12%	53,20%	0,30%	2,27%	4,38%	0,16%	3,78%	100,00%

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.

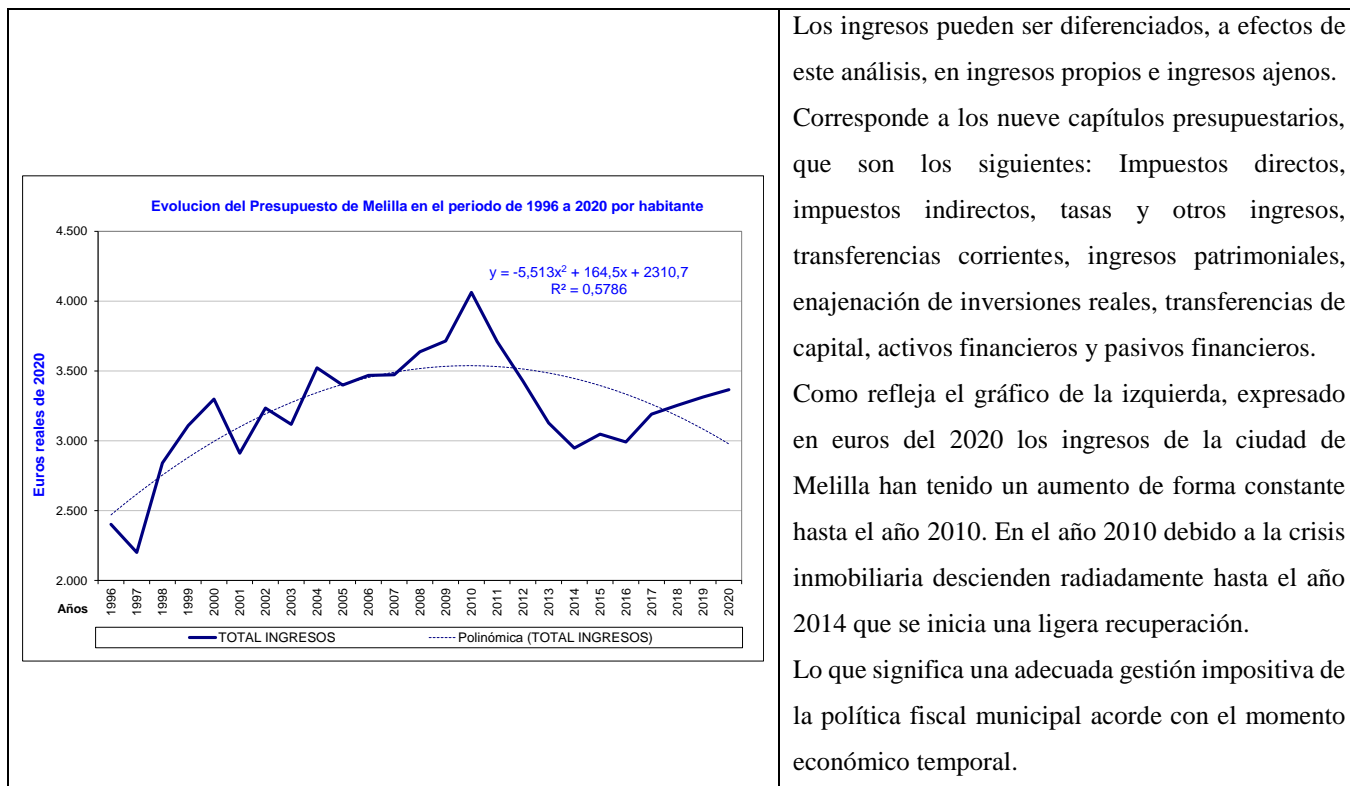


Para su mejor comprensión lo reflejamos en el siguiente gráfico





Pasemos a continuación a explicar y comentar los conceptos y su evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (ingresos) de Melilla en el mencionado período temporal



Los ingresos pueden ser diferenciados, a efectos de este análisis, en ingresos propios e ingresos ajenos. Corresponde a los nueve capítulos presupuestarios, que son los siguientes: Impuestos directos, impuestos indirectos, tasas y otros ingresos, transferencias corrientes, ingresos patrimoniales, enajenación de inversiones reales, transferencias de capital, activos financieros y pasivos financieros. Como refleja el gráfico de la izquierda, expresado en euros del 2020 los ingresos de la ciudad de Melilla han tenido un aumento de forma constante hasta el año 2010. En el año 2010 debido a la crisis inmobiliaria descienden radiadamente hasta el año 2014 que se inicia una ligera recuperación. Lo que significa una adecuada gestión impositiva de la política fiscal municipal acorde con el momento económico temporal.

Los ingresos corrientes, como ya hemos comentado anteriormente, son aquellos que la administración local obtiene mediante tributos municipales directos: Capítulo I, Capítulo II, Capítulo III, Capítulo IV y Capítulo V.

Los ingresos de capital son sobre todo, las transferencias de capital del Capítulo VII recibidas, de la Administración del Estado y de otras Administraciones y las variaciones de los pasivos financieros, del Capítulo IX del resultado de las operaciones crediticias.

La idea básica, ya comentado en los apartados anteriores, acerca de la capacidad de inversión, y en general de la buena situación financiera de una administración local es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada.



Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, el denominado, el Balance Fiscal Municipal positivo, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las transferencias corrientes).

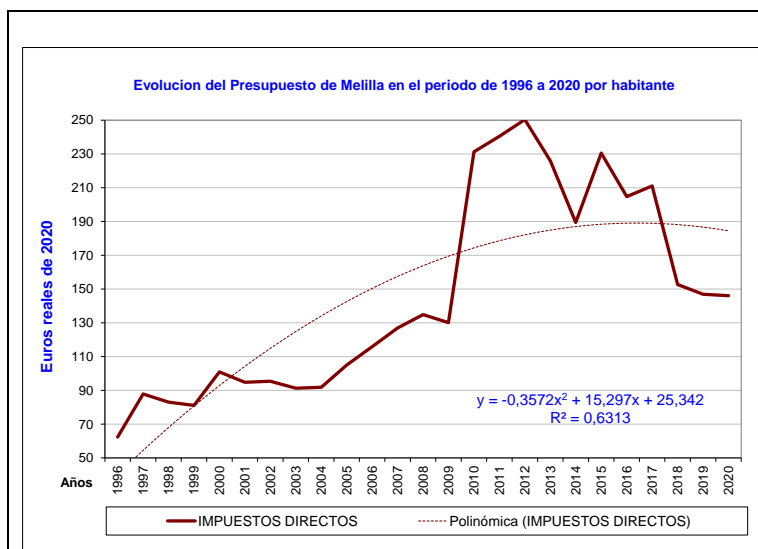
No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal Municipal es sólo una fuente mediante las cuales la administración local puede financiar sus inversiones reales.

En general, las inversiones de las administraciones locales pueden ser financiadas, de las siguientes formas:

- ↪ Ahorro Neto
- ↪ Transferencias de Capital
- ↪ Deuda Municipal
- ↪ El Patrimonio Municipal

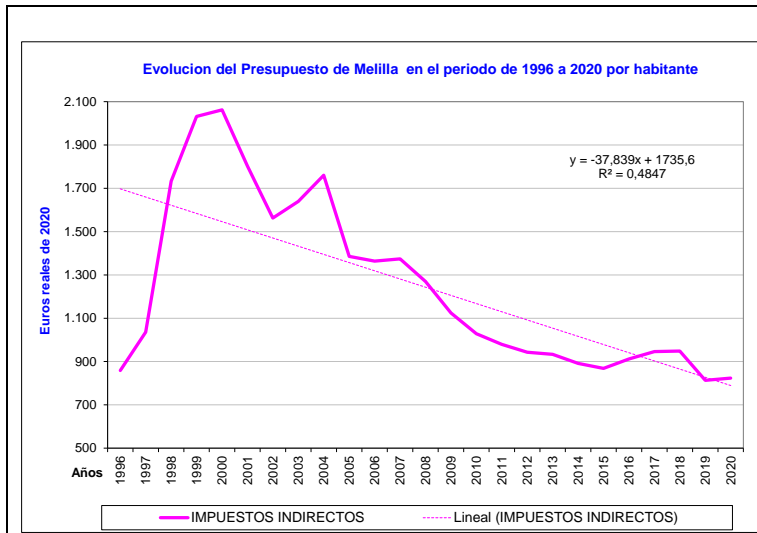
Pasemos a continuación a explicar y analizar cada uno de los capítulos de los ingresos presupuestarios

Este análisis y los correspondientes comentarios no son ni pretenden ser una auditoría de los estados contables y financieros de la correspondiente administración; sino simplemente una recapitación, para a través del análisis histórico se pueda mejorar la planificación urbanística teniendo en cuenta el estado económico de la hacienda pública, y por lo tanto la nueva planificación urbanística sea sostenible económicamente hablando.



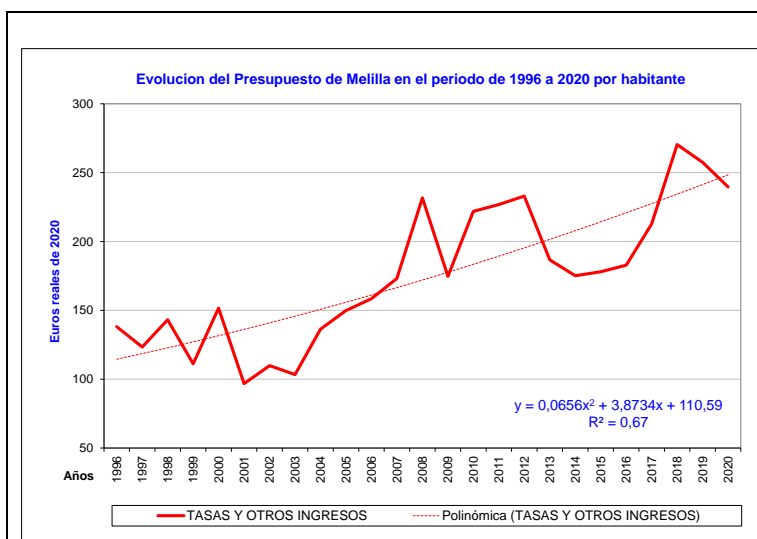
Los impuestos indirectos se obtienen básicamente del impuesto de bienes inmuebles, del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos y del impuesto sobre actividades económicas

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los ingresos por impuestos directos han ido aumentando progresivamente en el período temporal analizado hasta el año 2010, donde debido a la crisis económica e inmobiliaria se bajaron, y por lo tanto no suponiendo una excesiva carga fiscal sobre los administrados ya que se van adaptando al momento económico temporal.



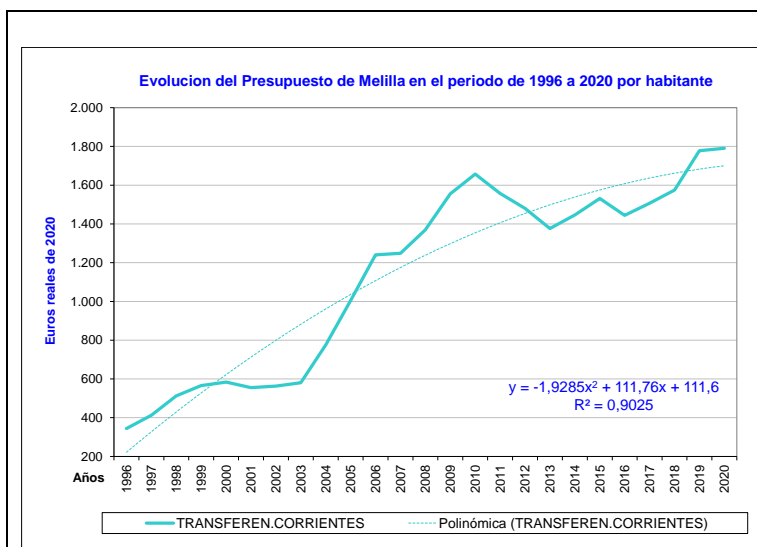
Los impuestos indirectos se obtienen básicamente del impuesto sobre la producción y los servicios.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los ingresos por impuestos directos subieron de forma vertiginosa en el periodo 1997-1999, disminuyendo de forma importante en los siguientes años excepto en el período 2003-2004 que tuvieron un importante incremento, para posteriormente volver a bajar. Esta disminución significativa de los impuestos indirectos podría suponer una merma importante en el ahorro neto que tuviese la ciudad de Melilla.



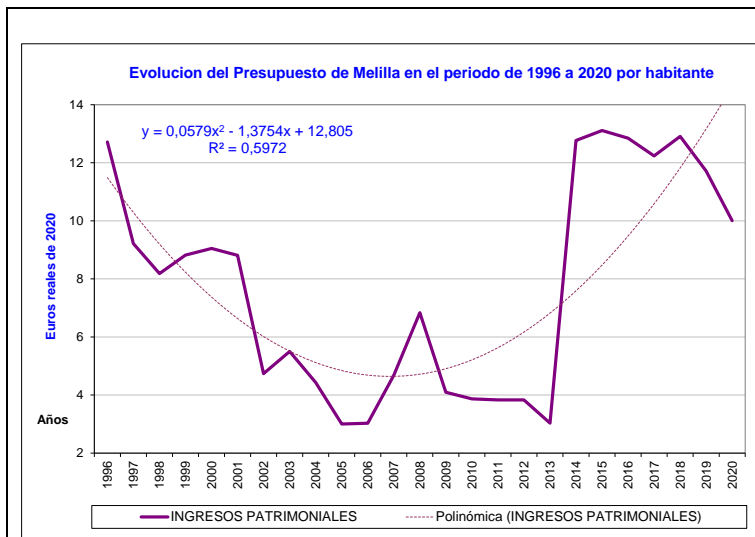
Las tasas y otros ingresos se obtienen básicamente de la tasa por la prestación de servicios y realización de actividades de competencia local

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los ingresos por estas tasas se mantuvieron más o menos constantes en el periodo 1996 a 2000, disminuyendo en el periodo 2001-2004, aumentando de forma considerable en el periodo 2003 a 2012, volviendo a una ratio razonable en el periodo 2013 – 2017, volviendo a subir en el 2019. Si mantiene esta tendencia no deben de suponer una excesiva carga fiscal sobre los administrados.



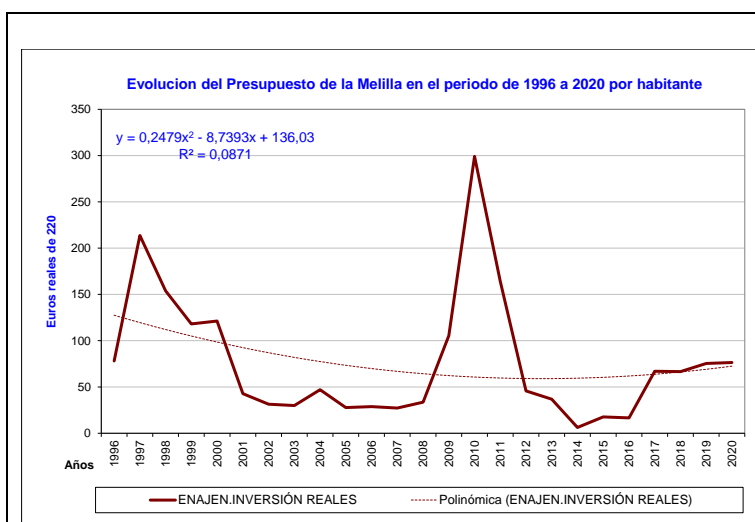
Los ingresos por transferencias corrientes se obtienen básicamente de la Administración General del Estado

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, las transferencias corrientes de la Administración General del Estado han aumentado significativamente desde el año 2003 con una tendencia de crecimiento importante tal como refleja la gráfica dentro del período 2003 al 2010 y suavizado en el periodo de 2010 a 2020.



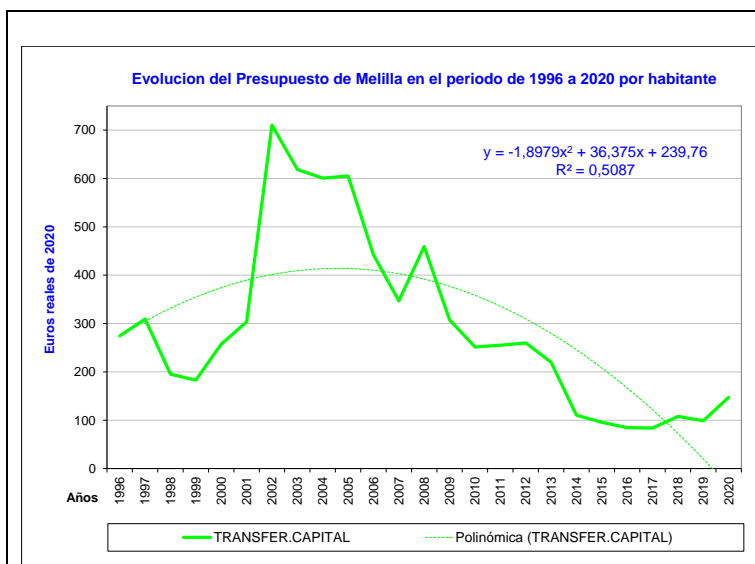
Los ingresos patrimoniales se obtienen básicamente de los intereses de depósito y análogos.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2009, los ingresos patrimoniales han bajado significativamente en el periodo 1996 a 1998, teniendo muy poca variación en el período temporal de 1999 a 2009. Produciéndose un considerable aumento en el periodo 2014 a 2018.



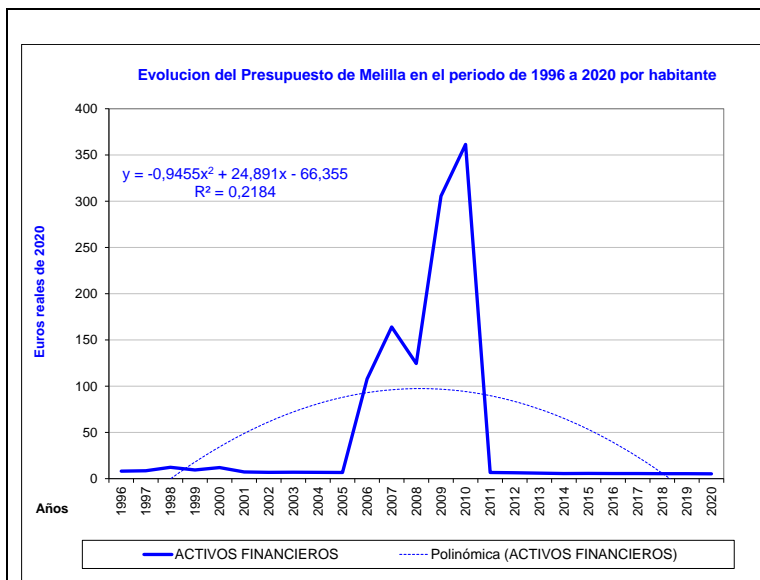
Los ingresos por enajenación de inversiones reales se obtienen básicamente de la venta de terrenos provenientes de las cesiones de aprovechamiento urbanístico.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2009, estos ingresos por venta de activos inmobiliarios son puntuales, en los años 1997 a 2000 y en el año 2009 y 2010; volviendo a bajar del 2011 al 2020.



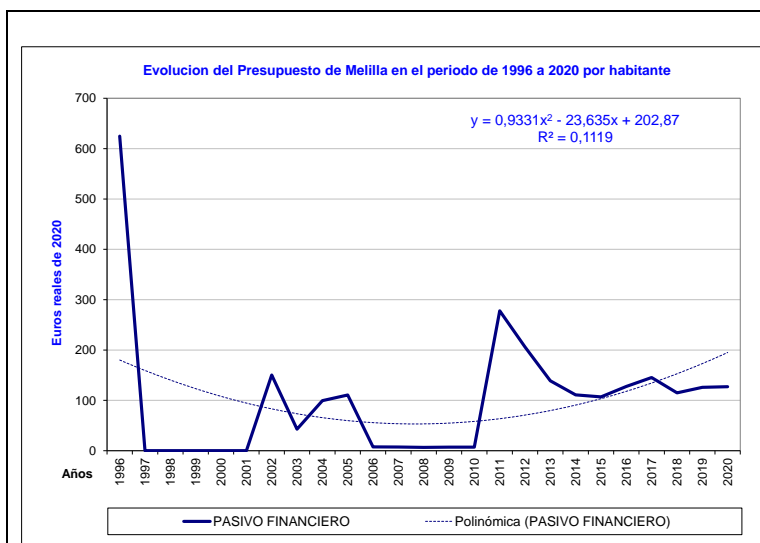
Los ingresos provenientes de transferencias de capital se obtienen básicamente de transferencias del estado y en menor medida de otras transferencias del exterior.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2009, los ingresos provenientes de capital se incrementaron significativamente en el período 2001-2005 y han ido bajando de forma importante en el período 2006-2020, por debajo de niveles del periodo 1996-2001.



Los ingresos provenientes de los activos financieros se obtienen básicamente del reintegro de préstamos y anticipos concedidos, así como del reintegro de préstamos de fuera del sector público.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los ingresos provenientes de los activos financieros se han mantenido de forma más o menos constante en el período 1996 -2020, excepto en los años 2006 a 2010 que aumentaron muy por encima de la ratio media.



Los ingresos provenientes del pasivo financiero se obtienen básicamente de los préstamos recibidos.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, estos ingresos han tenido un aumento en el período temporal analizado, con una punta en el año 2002 - 2005 y un repunte muy significativo en los años 2011 - 2012 que podría afectar a ahorro neto de esta administración local. El año 1996 es un elemento puntual que escapa fuera del comportamiento normal de esta capitulo.

6.3. Los Gastos en los presupuestos municipales de 1996-2020

De forma análoga vamos a analizar detalladamente el estado de los **gastos** en el período 1996 a 2020, para lo cual se han organizado los ocho capítulos de gastos por columnas y los períodos temporales por filas.

Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación, como ya hemos comentado cuando hemos analizado el estado de los ingresos



Evolución del Presupuesto (Gastos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE		INVERSION	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1996	24.159.161,14	23.813.562,34	2.052.870,40	8.420.597,21	0,00	25.499.609,60	5.984.698,23	312.526,29	2.167.132,68	92.410.157,89
1997	27.045.544,70	26.351.970,92	3.737.407,00	6.297.111,94	0,00	8.888.965,59	4.959.611,99	312.526,29	2.834.923,89	80.428.062,32
1998	29.794.541,70	33.029.053,54	2.247.785,27	6.394.269,78	0,00	24.912.553,85	4.460.335,86	462.779,32	5.120.623,13	106.421.942,45
1999	34.797.431,08	37.410.987,38	1.190.650,44	9.019.769,82	0,00	28.897.047,42	1.689.357,43	360.607,26	5.264.835,65	118.630.686,48
2000	41.826.339,72	41.620.885,00	1.278.470,09	9.290.376,42	0,00	19.436.838,66	1.377.091,67	450.759,08	7.389.742,47	122.670.503,11
2001	44.796.213,79	40.070.410,03	2.295.202,93	7.956.818,84	0,00	21.502.630,31	2.655.750,33	330.556,66	11.440.365,24	131.047.948,13
2002	45.589.281,77	45.568.352,75	1.856.819,61	11.143.631,45	0,00	25.868.428,03	12.674.430,43	330.556,66	12.177.367,95	155.208.868,65
2003	46.509.201,00	50.075.213,00	1.518.351,00	13.182.207,00	0,00	20.746.062,00	14.359.092,00	350.000,00	9.756.127,00	156.496.253,00
2004	47.433.643,00	57.469.447,00	1.595.177,00	20.684.342,00	0,00	33.177.995,00	13.753.829,00	350.000,00	5.073.017,00	179.537.450,00
2005	49.935.023,90	59.630.818,00	1.385.394,00	17.557.685,00	0,00	27.899.857,00	15.096.682,00	350.000,00	5.782.379,00	177.637.838,90
2006	53.921.256,00	65.910.103,00	1.121.645,00	20.891.012,00	0,00	24.098.065,00	9.077.124,00	400.000,00	5.629.704,00	181.048.909,00
2007	58.262.529,97	73.399.556,00	1.808.201,00	21.363.040,00	0,00	25.426.282,03	1.847.644,00	2.700.000,00	6.753.159,00	191.560.412,00
2008	63.963.992,20	79.583.937,80	2.578.853,00	23.508.984,00	0,00	35.916.821,00	3.734.684,00	400.000,00	7.433.254,00	217.120.526,00
2009	67.370.633,00	87.699.768,00	2.946.396,00	28.050.221,00	0,00	34.450.894,00	2.158.177,00	450.000,00	8.215.745,00	231.341.834,00
2010	75.795.158,99	96.301.251,17	3.355.349,00	18.380.593,00	0,00	49.450.477,53	5.703.715,00	450.000,00	13.277.332,00	262.713.876,69
2011	74.739.803,47	94.910.838,43	3.904.196,78	23.656.943,98	0,00	40.249.534,98	3.596.838,50	450.000,00	15.121.905,29	256.630.061,42
2012	73.684.447,95	93.520.425,69	4.453.044,55	28.933.294,96	0,00	31.048.592,42	1.489.962,00	450.000,00	16.966.478,57	250.546.246,14
2013	70.783.123,28	94.773.925,35	3.861.447,78	26.015.120,96	0,00	28.743.707,44	2.389.358,00	450.000,00	15.135.865,79	242.152.548,60
2014	68.735.026,96	94.313.326,64	3.835.192,49	38.358.554,86	0,00	14.364.891,75	3.961.230,00	450.000,00	13.086.418,27	237.104.640,97
2015	77.987.296,12	102.876.654,73	4.067.393,00	25.119.615,51	300.000,00	15.482.824,60	2.506.072,52	459.725,00	16.289.098,67	245.088.680,15
2016	78.369.172,41	100.624.645,89	3.277.598,49	26.230.538,14	300.000,00	15.291.114,82	4.149.263,00	459.725,00	14.936.096,76	243.638.154,51
2017	87.310.633,88	99.574.384,46	2.831.364,08	34.446.416,45	300.000,00	19.138.838,64	5.980.827,00	462.000,00	15.327.161,05	265.371.625,56
2018	90.168.012,59	101.592.161,07	2.091.468,85	39.366.232,72	300.000,00	20.892.547,98	6.257.595,00	462.000,00	12.781.321,34	273.911.339,55
2019	91.760.353,60	106.188.446,13	1.630.660,53	41.118.626,83	300.000,00	21.007.173,93	7.013.950,82	462.000,00	13.624.207,02	283.105.418,86
2020	83.992.758,48	112.594.167,27	1.225.543,07	42.458.681,10	300.000,00	32.020.782,14	5.739.366,00	462.000,00	12.356.825,90	291.150.123,96

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre si las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos 25 años, es decir desde el año 1996 al 2020, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020. Para eso utilizaremos el mismo cuadro de índice de precios al consumo que está recogido en el análisis de los ingresos.

Indice de Precios al consumo		
periodo	Indice de Precios al consumo. Variacion Interanual (%)	IPC acumulado
1996	3,21%	68,21%
1997	2,02%	62,98%
1998	1,41%	59,75%
1999	2,92%	57,53%
2000	3,96%	53,06%
2001	2,71%	47,23%
2002	4,00%	43,35%
2003	2,60%	37,83%
2004	3,23%	34,34%
2005	3,73%	30,14%
2006	3,50%	25,46%
2007	4,20%	21,21%
2008	1,40%	16,33%
2009	1,00%	14,72%
2010	3,30%	13,59%
2011	2,40%	9,96%
2012	2,90%	7,38%
2013	0,30%	4,35%
2014	-1,00%	4,04%
2015	0,00%	5,09%
2016	1,60%	5,09%
2017	1,10%	3,44%
2018	1,20%	2,31%
2019	1,10%	1,10%
2020	0,00%	0,00%

Fuente : INE

Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente. Estas cantidades ya son comparables entre sí porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación



Evolución del Presupuesto (Gastos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE		INVERSIONES REALES	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1996	40.638.271,09	40.056.937,26	3.453.145,72	14.164.337,50	0,00	42.893.047,55	10.066.897,09	525.702,36	3.645.346,99	155.443.685,57
1997	44.078.552,79	42.948.173,32	6.091.187,79	10.262.968,79	0,00	14.487.145,42	8.083.125,02	509.352,16	4.620.330,03	131.080.835,32
1998	47.597.373,12	52.764.570,13	3.590.881,69	10.214.973,19	0,00	39.798.300,40	7.125.475,27	739.299,17	8.180.297,32	170.011.170,29
1999	54.816.673,34	58.933.829,62	1.875.641,22	14.208.916,02	0,00	45.521.751,45	2.661.258,36	568.067,52	8.293.737,99	186.879.875,52
2000	64.019.986,11	63.705.514,22	1.956.844,37	14.219.981,32	0,00	29.750.299,68	2.107.795,95	689.938,21	11.310.844,16	187.761.204,02
2001	65.953.941,22	58.996.090,17	3.379.251,65	11.714.908,87	0,00	31.658.550,93	3.910.089,41	486.682,08	16.843.771,22	192.943.285,54
2002	65.350.582,84	65.320.581,85	2.661.683,60	15.973.991,73	0,00	37.081.453,87	18.168.336,58	473.840,99	17.455.815,54	222.486.287,00
2003	64.105.051,64	69.020.194,85	2.092.789,54	18.169.438,35	0,00	28.594.930,62	19.791.574,88	482.415,69	13.447.167,69	215.703.563,26
2004	63.722.454,46	77.204.574,38	2.142.964,09	27.787.387,97	0,00	44.571.387,35	18.476.922,43	470.190,73	6.815.101,57	241.190.982,97
2005	64.983.836,82	77.601.631,96	1.802.907,27	22.849.007,53	0,00	36.307.978,11	19.646.337,24	455.478,76	7.525.002,37	231.172.180,06
2006	67.648.116,54	82.688.992,43	1.407.184,80	26.209.285,90	0,00	30.232.765,90	11.387.908,74	501.828,94	7.062.870,94	227.138.954,18
2007	70.622.762,13	88.971.065,73	2.191.805,77	25.895.148,96	0,00	30.820.396,38	2.239.616,49	3.272.797,42	8.185.822,72	232.199.415,59
2008	74.408.611,86	92.579.123,58	2.999.951,46	27.347.743,72	0,00	41.781.644,66	4.344.517,01	465.315,62	8.647.023,00	252.573.930,91
2009	77.289.467,27	100.611.617,36	3.380.187,58	32.179.995,07	0,00	39.523.025,47	2.475.920,79	516.252,54	9.425.331,57	265.401.797,65
2010	86.093.384,37	109.385.622,28	3.811.237,49	20.877.948,92	0,00	56.169.272,89	6.478.674,03	511.141,13	15.081.312,08	298.408.593,19
2011	82.182.612,36	104.362.338,16	4.292.988,14	26.012.771,86	0,00	44.257.701,75	3.955.022,23	494.812,32	16.627.788,98	282.186.035,80
2012	79.123.204,53	100.423.304,72	4.781.730,26	31.068.903,66	0,00	33.340.334,32	1.599.938,27	483.215,16	18.218.799,10	269.039.430,03
2013	73.865.625,71	98.901.192,44	4.029.608,23	27.148.041,77	0,00	29.995.454,24	2.493.411,08	469.596,85	15.795.010,81	252.697.941,14
2014	71.513.796,38	98.126.156,86	3.990.238,85	39.909.286,47	0,00	14.945.625,09	4.121.371,71	468.192,27	13.615.466,42	246.690.134,04
2015	81.959.706,58	108.116.845,37	4.274.572,31	26.399.124,20	315.280,99	16.271.467,59	2.633.723,42	483.141,84	17.118.810,55	257.572.672,85
2016	82.361.034,36	105.750.126,77	3.444.548,33	27.566.633,49	315.280,99	16.069.992,76	4.360.612,50	483.141,84	15.696.891,27	256.048.262,31
2017	90.312.936,80	102.998.394,25	2.928.724,65	35.630.906,50	310.315,94	19.796.955,40	6.186.486,42	477.886,54	15.854.207,74	274.496.814,22
2018	92.253.779,06	103.942.190,94	2.139.848,71	40.276.852,42	306.939,60	21.375.834,40	6.402.345,69	472.686,98	13.076.978,87	280.247.456,66
2019	92.769.717,49	107.356.519,04	1.648.597,80	41.570.931,73	303.300,00	21.238.252,84	7.091.104,28	467.082,00	13.774.073,30	286.219.578,47
2020	83.992.758,48	112.594.167,27	1.225.543,07	42.458.681,10	300.000,00	32.020.782,14	5.739.366,00	462.000,00	12.356.825,90	291.150.123,96

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí, ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Melilla en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante, de forma análoga a la que se ha realizado en el análisis de los ingresos,

periodo	Poblacion
1.996	64.727
1.997	59.576
1.998	59.842
1.999	60.108
2.000	56.929
2.001	66.263
2.002	68.789
2.003	69.184
2.004	68.463
2.005	68.016
2.006	65.488
2.007	66.871
2.008	69.440
2.009	71.448
2.010	73.460
2.011	76.034
2.012	78.476
2.013	80.802
2.014	83.679
2.015	84.509
2.016	85.584
2.017	86.026
2.018	86.120
2.019	86.384
2.020	86.487

tal como queda reflejado en el cuadro siguiente



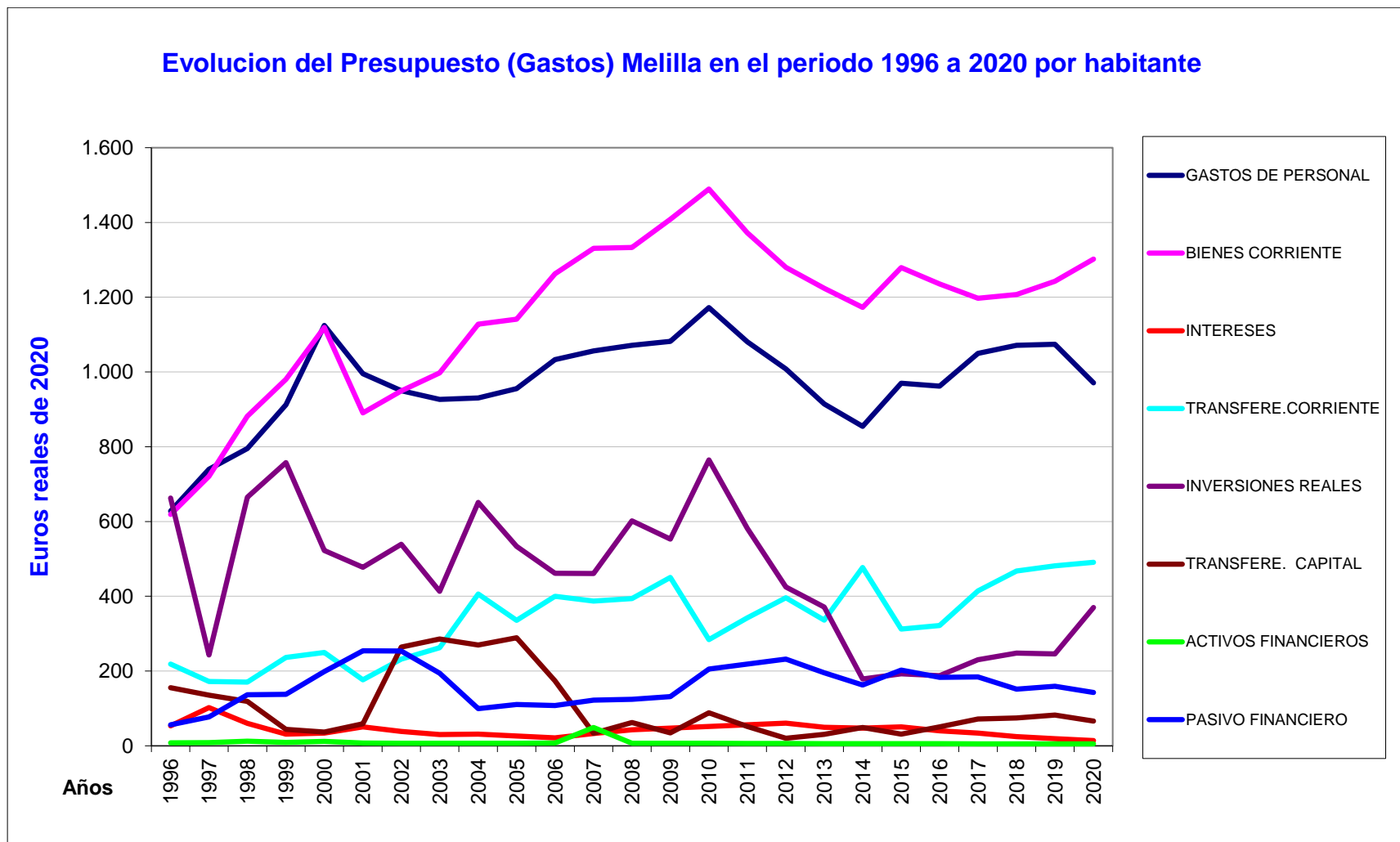
**Evolución del Presupuesto (Gastos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 por habitante
(en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)**

periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE		INVERSIONES REALES	TRANSFERE. CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1996	627,84	618,86	53,35	218,83	0,00	662,68	155,53	8,12	56,32	2.401,53
1997	739,87	720,90	102,24	172,27	0,00	243,17	135,68	8,55	77,55	2.200,23
1998	795,38	881,73	60,01	170,70	0,00	665,06	119,07	12,35	136,70	2.841,00
1999	911,97	980,47	31,20	236,39	0,00	757,33	44,27	9,45	137,98	3.109,07
2000	1.124,56	1.119,03	34,37	249,78	0,00	522,59	37,02	12,12	198,68	3.298,16
2001	995,34	890,33	51,00	176,79	0,00	477,77	59,01	7,34	254,20	2.911,78
2002	950,02	949,58	38,69	232,22	0,00	539,06	264,12	6,89	253,76	3.234,33
2003	926,59	997,63	30,25	262,62	0,00	413,32	286,07	6,97	194,37	3.117,82
2004	930,76	1.127,68	31,30	405,87	0,00	651,03	269,88	6,87	99,54	3.522,94
2005	955,42	1.140,93	26,51	335,94	0,00	533,82	288,85	6,70	110,64	3.398,79
2006	1.032,98	1.262,66	21,49	400,22	0,00	461,65	173,89	7,66	107,85	3.468,41
2007	1.056,10	1.330,49	32,78	387,24	0,00	460,89	33,49	48,94	122,41	3.472,35
2008	1.071,55	1.333,22	43,20	393,83	0,00	601,69	62,57	6,70	124,53	3.637,30
2009	1.081,76	1.408,18	47,31	450,40	0,00	553,17	34,65	7,23	131,92	3.714,61
2010	1.171,98	1.489,05	51,88	284,21	0,00	764,62	88,19	6,96	205,30	4.062,19
2011	1.080,87	1.372,57	56,46	342,12	0,00	582,08	52,02	6,51	218,69	3.711,31
2012	1.008,25	1.279,67	60,93	395,90	0,00	424,85	20,39	6,16	232,16	3.428,30
2013	914,16	1.223,99	49,87	335,98	0,00	371,22	30,86	5,81	195,48	3.127,37
2014	854,62	1.172,65	47,69	476,93	0,00	178,61	49,25	5,60	162,71	2.948,05
2015	969,83	1.279,35	50,58	312,38	3,73	192,54	31,17	5,72	202,57	3.047,87
2016	962,34	1.235,63	40,25	322,10	3,68	187,77	50,95	5,65	183,41	2.991,78
2017	1.049,83	1.197,29	34,04	414,19	3,61	230,13	71,91	5,56	184,30	3.190,86
2018	1.071,22	1.206,95	24,85	467,68	3,56	248,21	74,34	5,49	151,85	3.254,15
2019	1.073,92	1.242,78	19,08	481,23	3,51	245,86	82,09	5,41	159,45	3.313,34
2020	971,16	1.301,86	14,17	490,93	3,47	370,24	66,36	5,34	142,87	3.366,40

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



y que para su mejor comprensión lo reflejamos en los siguiente gráfico





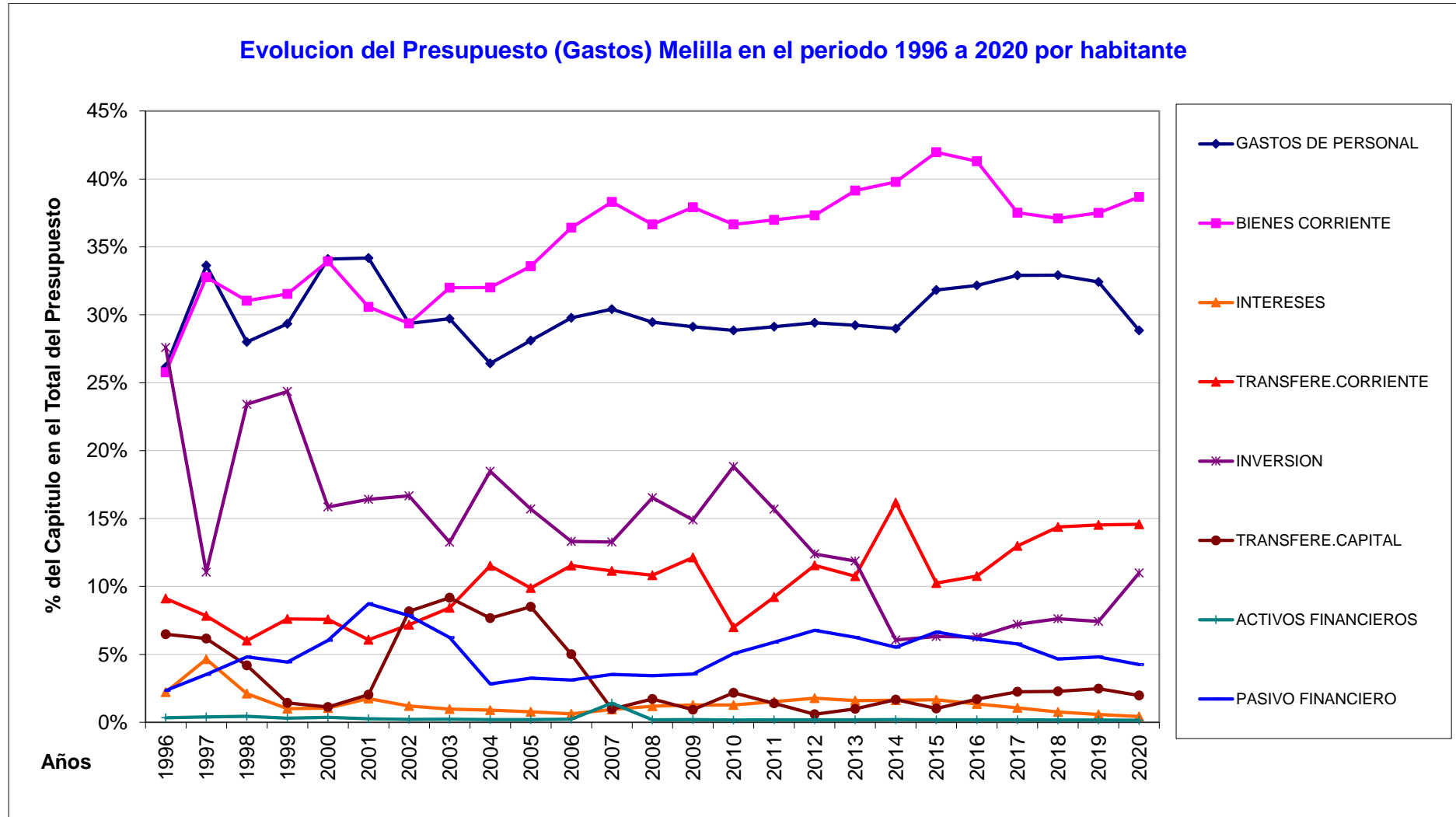
A continuación obtenemos el porcentaje o peso que supone cada uno de los ocho capítulos que compone el estado económico de los gastos en cada uno de los nueve años analizados tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

Evolución del % del Presupuesto (Gastos) de Melilla en el periodo 1996 a 2020 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE		INVERSION	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1996	26,14%	25,77%	2,22%	9,11%	0,00%	27,59%	6,48%	0,34%	2,35%	100,00%
1997	33,63%	32,76%	4,65%	7,83%	0,00%	11,05%	6,17%	0,39%	3,52%	100,00%
1998	28,00%	31,04%	2,11%	6,01%	0,00%	23,41%	4,19%	0,43%	4,81%	100,00%
1999	29,33%	31,54%	1,00%	7,60%	0,00%	24,36%	1,42%	0,30%	4,44%	100,00%
2000	34,10%	33,93%	1,04%	7,57%	0,00%	15,84%	1,12%	0,37%	6,02%	100,00%
2001	34,18%	30,58%	1,75%	6,07%	0,00%	16,41%	2,03%	0,25%	8,73%	100,00%
2002	29,37%	29,36%	1,20%	7,18%	0,00%	16,67%	8,17%	0,21%	7,85%	100,00%
2003	29,72%	32,00%	0,97%	8,42%	0,00%	13,26%	9,18%	0,22%	6,23%	100,00%
2004	26,42%	32,01%	0,89%	11,52%	0,00%	18,48%	7,66%	0,19%	2,83%	100,00%
2005	28,11%	33,57%	0,78%	9,88%	0,00%	15,71%	8,50%	0,20%	3,26%	100,00%
2006	29,78%	36,40%	0,62%	11,54%	0,00%	13,31%	5,01%	0,22%	3,11%	100,00%
2007	30,41%	38,32%	0,94%	11,15%	0,00%	13,27%	0,96%	1,41%	3,53%	100,00%
2008	29,46%	36,65%	1,19%	10,83%	0,00%	16,54%	1,72%	0,18%	3,42%	100,00%
2009	29,12%	37,91%	1,27%	12,13%	0,00%	14,89%	0,93%	0,19%	3,55%	100,00%
2010	28,85%	36,66%	1,28%	7,00%	0,00%	18,82%	2,17%	0,17%	5,05%	100,00%
2011	29,12%	36,98%	1,52%	9,22%	0,00%	15,68%	1,40%	0,18%	5,89%	100,00%
2012	29,41%	37,33%	1,78%	11,55%	0,00%	12,39%	0,59%	0,18%	6,77%	100,00%
2013	29,23%	39,14%	1,59%	10,74%	0,00%	11,87%	0,99%	0,19%	6,25%	100,00%
2014	28,99%	39,78%	1,62%	16,18%	0,00%	6,06%	1,67%	0,19%	5,52%	100,00%
2015	31,82%	41,98%	1,66%	10,25%	0,12%	6,32%	1,02%	0,19%	6,65%	100,00%
2016	32,17%	41,30%	1,35%	10,77%	0,12%	6,28%	1,70%	0,19%	6,13%	100,00%
2017	32,90%	37,52%	1,07%	12,98%	0,11%	7,21%	2,25%	0,17%	5,78%	100,00%
2018	32,92%	37,09%	0,76%	14,37%	0,11%	7,63%	2,28%	0,17%	4,67%	100,00%
2019	32,41%	37,51%	0,58%	14,52%	0,11%	7,42%	2,48%	0,16%	4,81%	100,00%
2020	28,85%	38,67%	0,42%	14,58%	0,10%	11,00%	1,97%	0,16%	4,24%	100,00%

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



y que para su mejor comprensión lo reflejamos en los siguiente gráfico





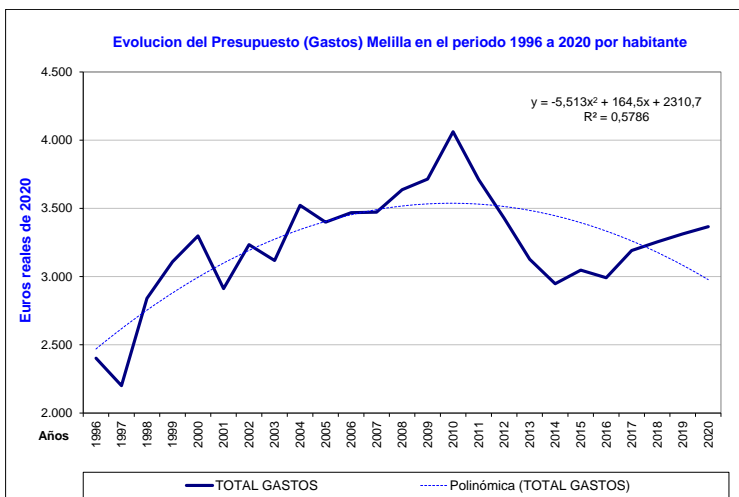
Con carácter general, puede decirse que una administración local tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el presupuesto de gastos define como “gastos corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “gastos de capital”, que engloba entre otras, a la capacidad inversora (Capítulo VI del presupuesto de gastos) de la administración local.

Es decir, en principio solo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (Capítulo I al V del presupuesto de gastos)

Como ya hemos comentado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa (a efectos prácticos, las transferencias corrientes se acercan bastante a lo que se entiende por fuente de financiación interna): transferencias de capital o recurso al crédito (endeudamiento), como ya hemos comentado

Por el contrario un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras administraciones, o bien con recurso al crédito externo, o bien modificando la presión fiscal

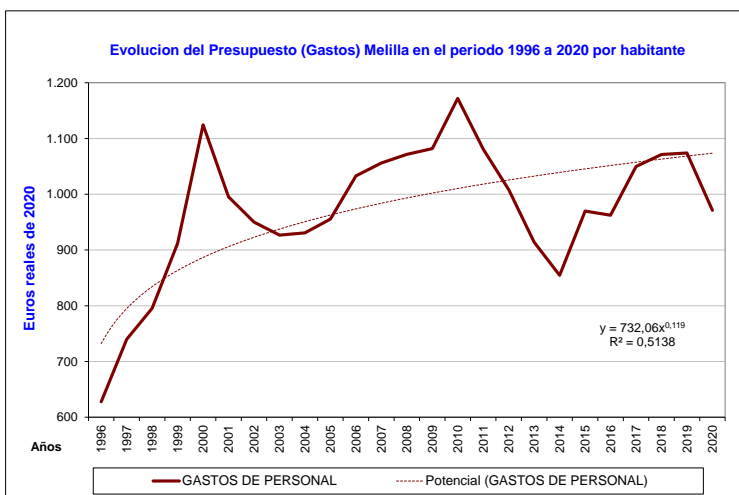
Pasemos a continuación a explicar y comentar los conceptos y su evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (gastos) de Melilla en el mencionado período temporal de 1996 a 2020.



Los gastos pueden ser diferenciados a efectos de este análisis, en gastos corrientes y en gastos de capital

Corresponde a los ocho capítulos presupuestarios, que son los siguientes: Gastos de personal, de bienes corrientes y servicios, financieros, transferencias corrientes, inversiones reales, transferencias de capital, activos y pasivos financieros.

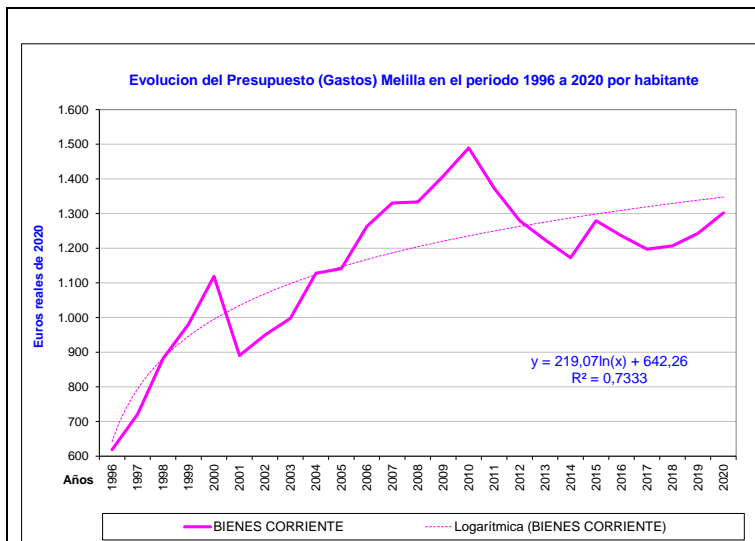
Como refleja el gráfico de la izquierda, que como no podría ser de otra forma es igual al de los ingresos, expresado en euros del 2020, han tenido un aumento de forma constante aunque en los periodos 1996-1996, 1998-1999 y en el periodo 2004-2010 se observan una subida paulatina, hasta la crisis de 2010 donde hay una bajada muy importante hasta el 2014 con ligera recuperación en el periodo 2015 – 2020. Lo que significa una adecuada gestión impositiva de la política fiscal municipal y por consiguiente un adecuado control sobre la totalidad de los gastos de la Ciudad Autónoma.



Los gastos de personal se derivan básicamente de los gastos del personal funcionario del personal laboral, de las cuotas, prestaciones y gastos sociales así como de los incentivos al rendimiento.

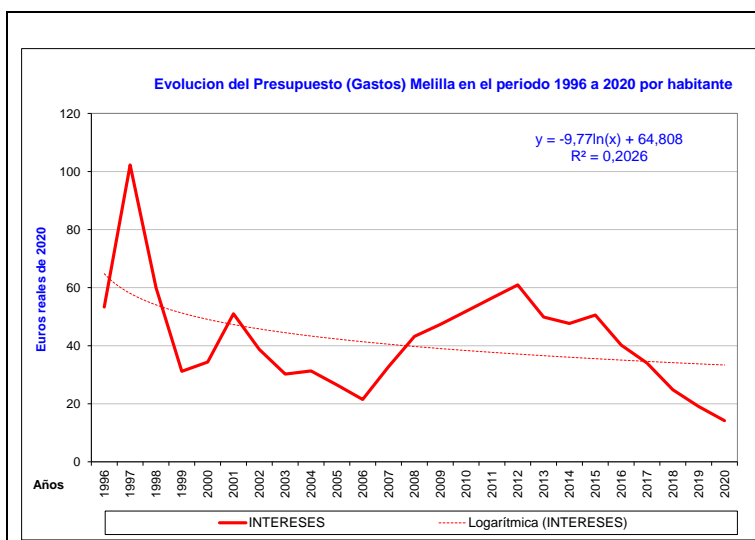
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los gastos crecieron de forma importante en el periodo 1996 a 2000, para luego bajar hasta el 2004 y volver a subir hasta el 2010, volviendo a bajar por la crisis hasta el 2014 y recuperándose hasta el 2019. Es decir, muchas subidas y bajadas para adaptarse a los momentos temporales económicos.

En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 26,14% al 34,18% del mismo.



Los gastos en bienes corrientes y servicios se derivan básicamente de los gastos de material, suministros, de reparaciones mantenimiento y conservación

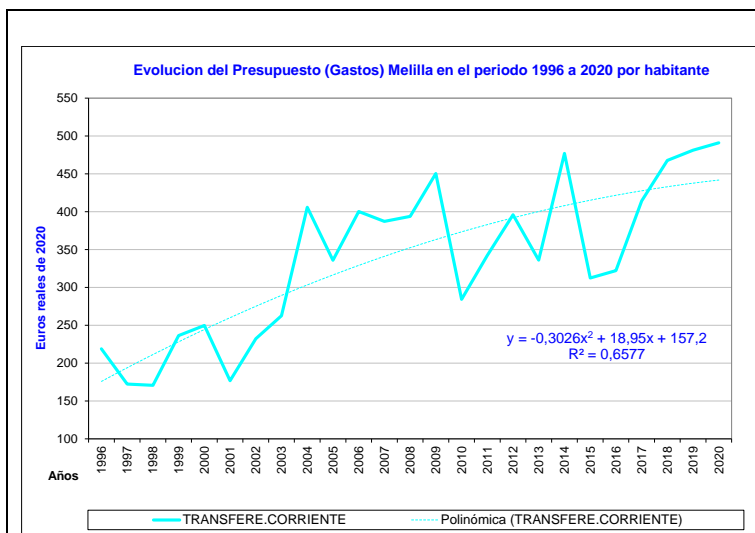
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los gastos han crecido de forma constante desde 1996 a 2010, donde por la crisis bajaron significativamente hasta 2014 que se inicia un aligera recuperación. En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 25,77% al 41,98% del mismo.



Los gastos financieros se derivan básicamente de los préstamos del interior

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los gastos financieros han disminuido significativamente en el período de tiempo analizado, excepto una subida en el periodo 2006 a 2019, situándose en el año 2020 como los más bajos

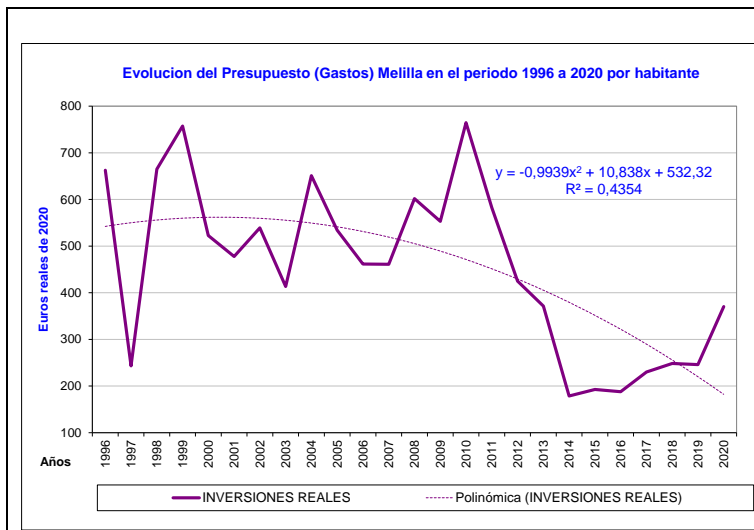
En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0,42% al 4,65% del mismo.



Los gastos por transferencias corrientes se derivan básicamente de transferencias a empresas de la entidad local, y a instituciones sin fines de lucro

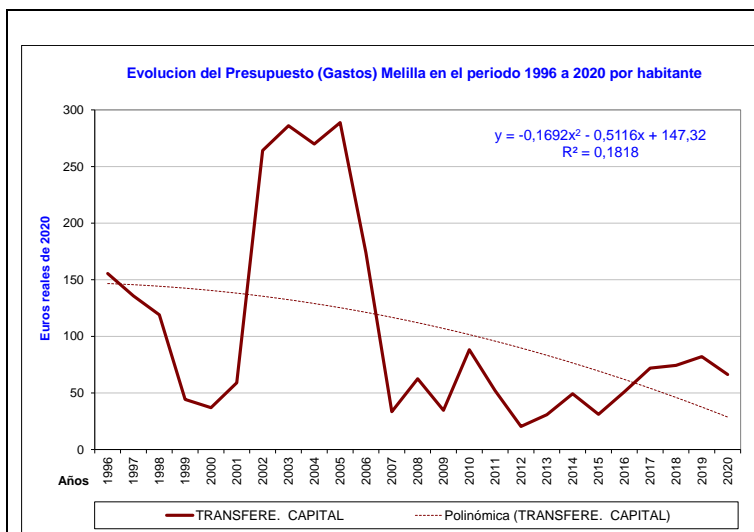
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, los gastos por transferencias corrientes han tenido un crecimiento constante aunque con números picos de flauta.

En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 6,01 al 16,18% del mismo.



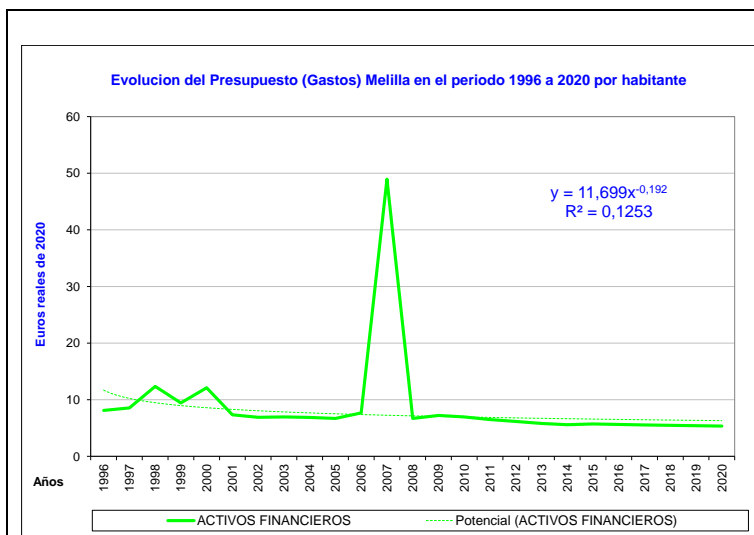
Los gastos por inversiones reales se derivan básicamente en inversiones de nuevas infraestructuras y bienes de uso general, así como en inversión de nueva puesta en funcionamiento y de reposición de operaciones de servicio.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, estos gastos han permanecido de forma más o menos constante, con muchos picos de flauta en el periodo 1996 a 2010, bajando de forma muy importante en el periodo 2010 a 2014, iniciándose posteriormente una ligera recuperación. En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 6,06 al 27,59% del mismo.



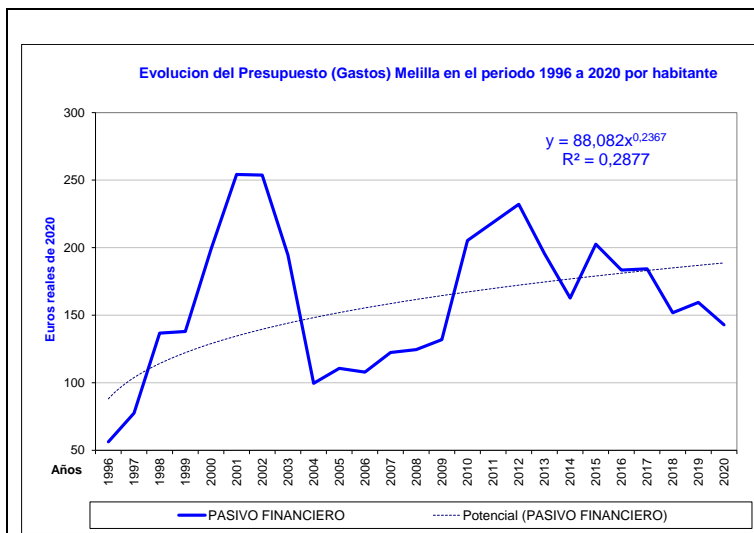
Los gastos por transferencias de capital se derivan básicamente de transferencias a empresas de entidad local.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, estos gastos tienen unos picos de flauta muy significativos dependiendo de las necesidades que tengan las empresas de entidad local para acometer sus inversiones manteniéndose de forma constante a lo largo del tiempo, excepto en el periodo 2002 a 2005 que aumentaron significativamente. En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0,59 al 9,18 % del mismo.



Los gastos de activos financieros se derivan básicamente de la concesión de préstamos fuera del sector público.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, estos gastos han permanecido básicamente constantes en el período analizado excepto en el año 2007. En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0,16 al 1,41 % del mismo.



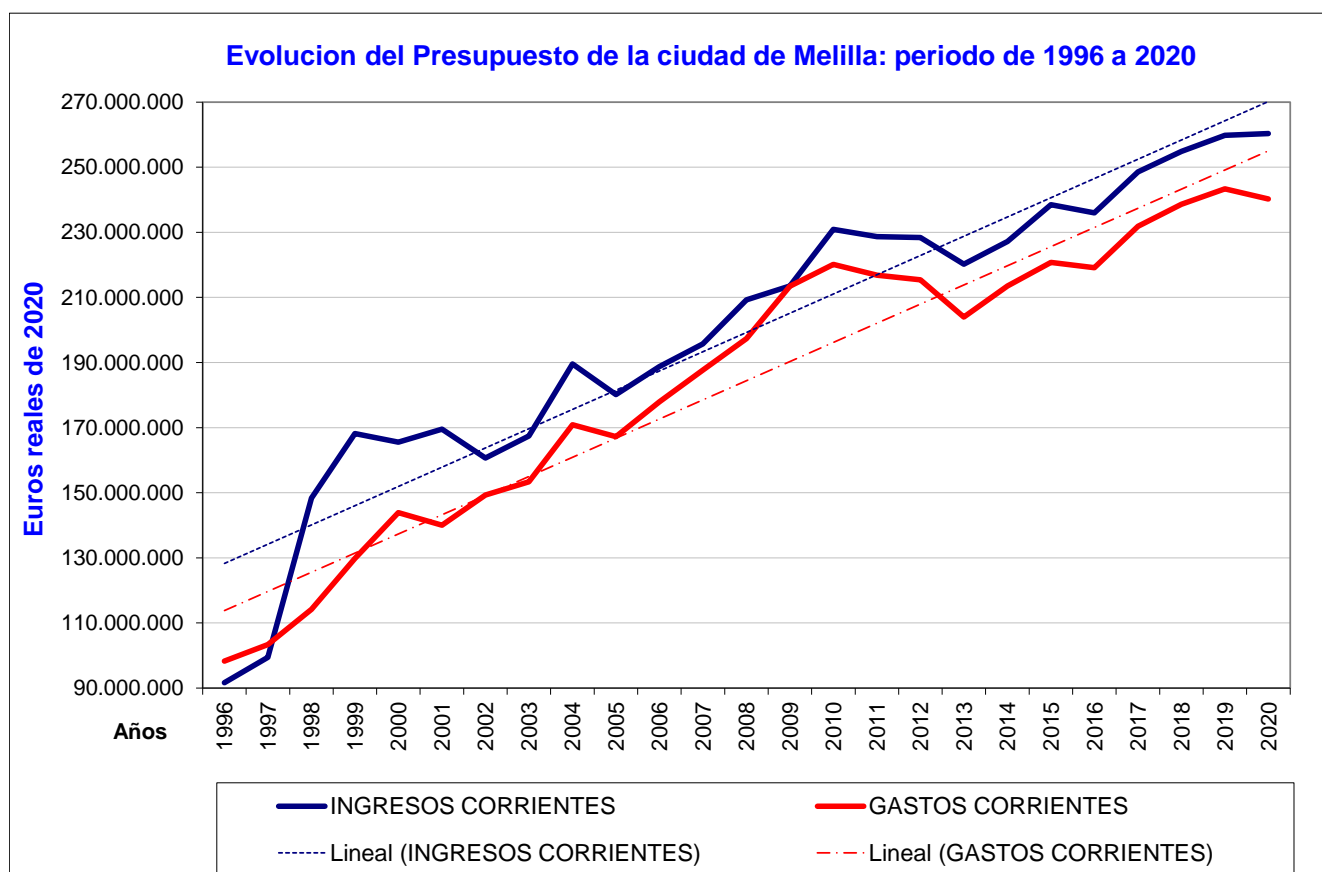
Los gastos del pasivo financiero se derivan básicamente de la amortización de préstamos del interior.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2020, estos gastos tuvieron una significativa importancia en el período 1998-2004, produciéndose una estabilización muy positiva en el período 2005-2009, volviendo a crecer en el periodo 2010 y 2011, iniciándose una progresiva baja hasta el 2020

En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 2,35 al 8,73% del mismo.

6.4. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1996-2020

En el cuadro y grafica siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2020 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal municipal así como el Ahorro Neto, del periodo analizado de 1996 a 2020.





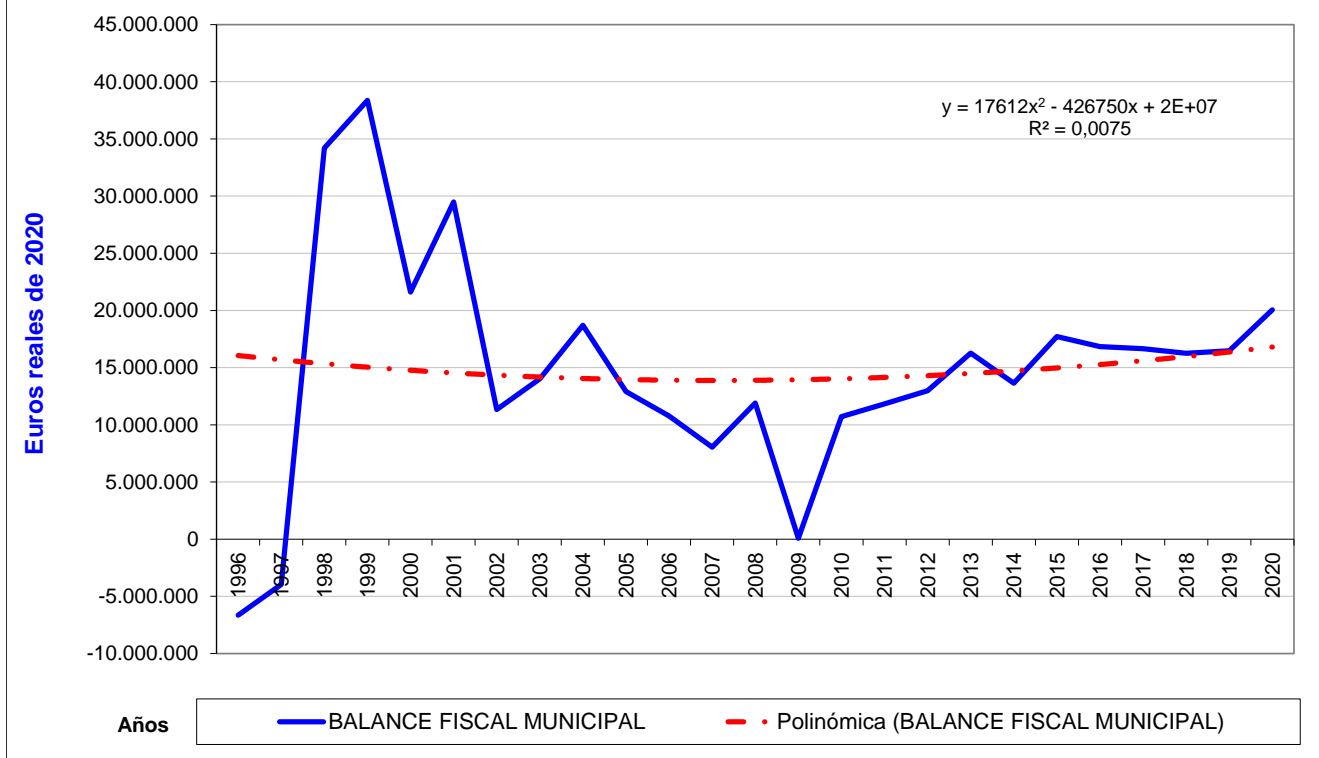
Evolución de el Balance Fiscal Municipal de Melilla en el periodo 1996 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)				
periodo	INGRESOS CORRIENTES	GASTOS CORRIENTES	BALANCE FISCAL MUNICIPAL	AHORRO NETO
1996	91.661.270,78	98.312.691,57	-6.651.420,80	-10.296.767,79
1997	99.417.898,31	103.380.882,70	-3.962.984,38	-8.583.314,41
1998	148.373.942,44	114.167.798,12	34.206.144,32	26.025.847,00
1999	168.209.484,15	129.835.060,20	38.374.423,96	30.080.685,97
2000	165.519.618,44	143.902.326,02	21.617.292,41	10.306.448,26
2001	169.528.396,63	140.044.191,90	29.484.204,72	12.640.433,50
2002	160.651.642,84	149.306.840,02	11.344.802,82	-6.111.012,72
2003	167.405.382,56	153.387.474,38	14.017.908,18	570.740,48
2004	189.553.049,49	170.857.380,90	18.695.668,59	11.880.567,02
2005	180.141.487,32	167.237.383,57	12.904.103,75	5.379.101,38
2006	188.720.678,33	177.953.579,66	10.767.098,67	3.704.227,72
2007	195.725.727,17	187.680.782,58	8.044.944,59	-140.878,13
2008	209.235.116,83	197.335.430,62	11.899.686,21	3.252.663,21
2009	213.536.298,28	213.461.267,28	75.031,00	-9.350.300,58
2010	230.874.855,34	220.168.193,06	10.706.662,28	-4.374.649,80
2011	228.683.675,87	216.850.710,52	11.832.965,34	-4.794.823,63
2012	228.386.695,12	215.397.143,19	12.989.551,93	-5.229.247,17
2013	220.221.842,63	203.944.468,16	16.277.374,47	482.363,66
2014	227.170.157,84	213.539.478,55	13.630.679,29	15.212,87
2015	238.473.266,97	220.750.248,46	17.723.018,52	604.207,97
2016	235.956.347,48	219.122.342,95	16.834.004,52	1.137.113,25
2017	248.535.369,13	231.870.962,19	16.664.406,94	810.199,20
2018	254.857.435,91	238.612.671,12	16.244.764,79	3.167.785,93
2019	259.824.139,98	243.345.766,05	16.478.373,93	2.704.300,64
2020	260.317.607,61	240.271.149,92	20.046.457,69	7.689.631,79

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.

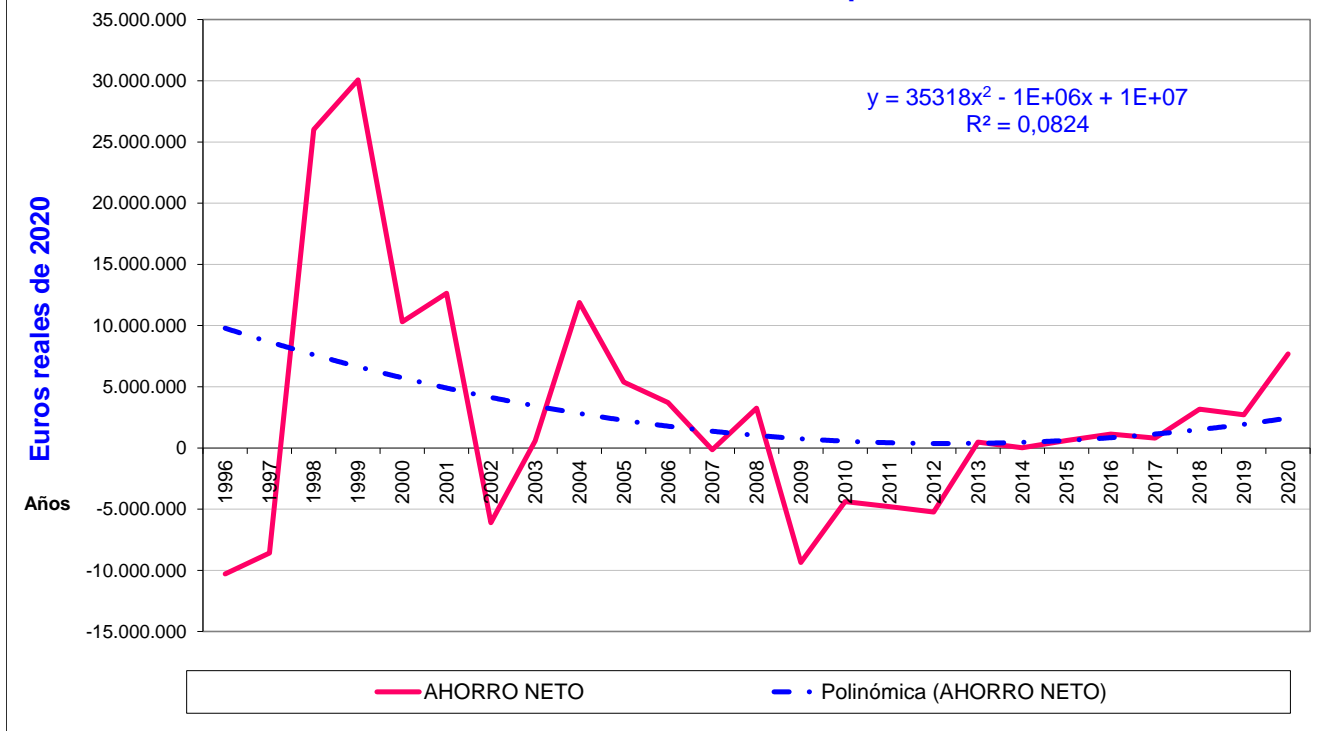
Como se observa en la tabla anterior y gráfico siguiente, el Balance Fiscal municipal ha sido positivo en los últimos 25 años, excepto en los años 1996 y 1997. Por lo tanto como hemos comentado a lo largo de esta memoria, ha existido un Ahorro Bruto Positivo Anual con el que se han acometido nuevos proyectos de inversión y por lo tanto no ha sido necesario sufragarlos en su totalidad con cargo a transferencias de capital con el consiguiente endeudamiento que esto supondría. Es decir han sido unos presupuestos municipales equilibrados, aunque la tendencia es de disminución en el saldo positivo del BFM hasta el año 2009 recuperándose hasta el 2020 con niveles medios



Evolucion del Balance Fiscal Municipal de Melilla: periodo de 1996 a 2020



Evolucion del Ahorro Neto de Melilla: periodo de 1996 a 2020





Así mismo, en esta misma línea el “Ahorro Neto” ha sido en la mayoría de los años positivo, excepto en 1996, 1997, 2002, 2007 y 2009 a 2012 como queda reflejado en el gráfico anterior, con una tendencia estable.

6.5. Las transferencias de capital en el periodo 1996-2020

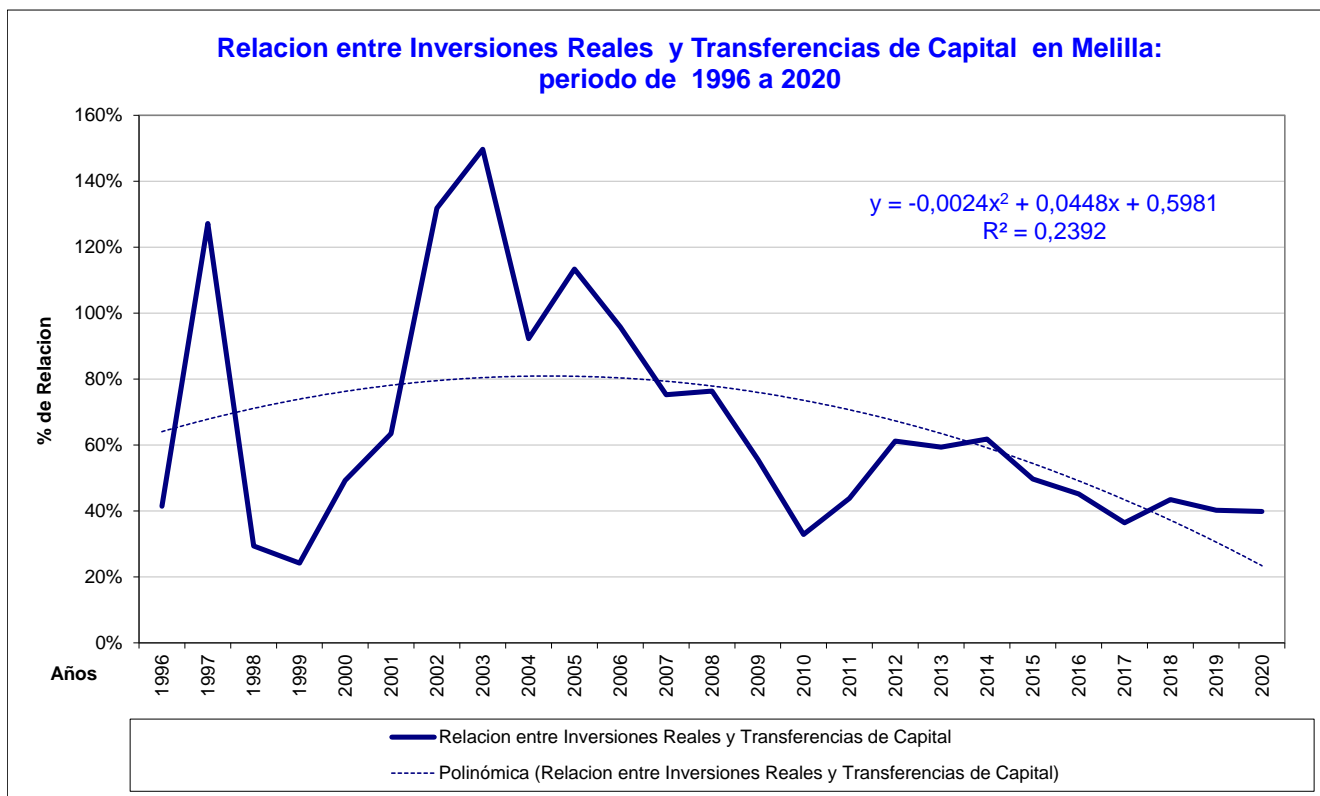
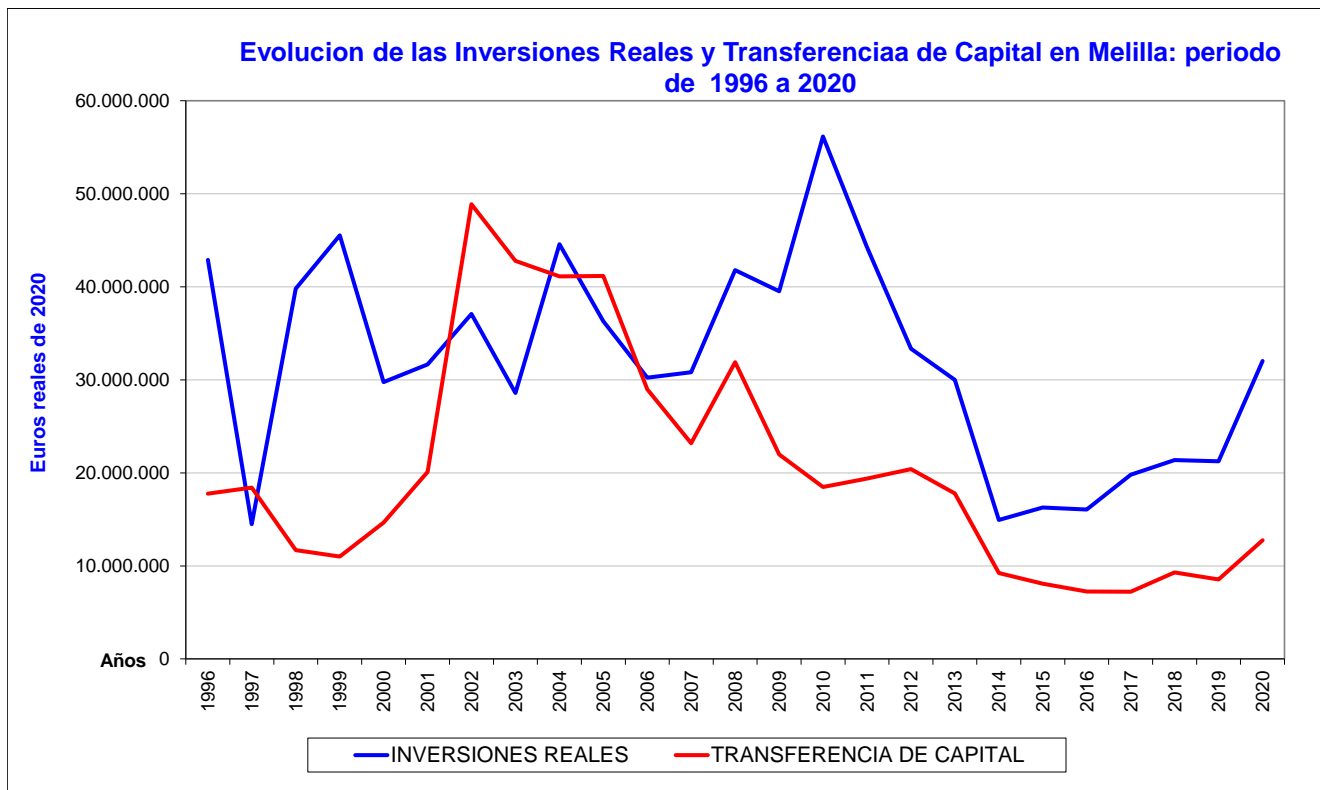
En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2020 las inversiones reales y las Transferencias de capital, así como su relación del periodo analizado de 1996 a 2020.

Relacion entre las Inversiones Reales y las Transferencias de Capital de Melilla en el periodo 1996 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)			
periodo	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	Relacion entre Inversiones Reales y Transferencias de Capital
1996	42.893.047,55	17.763.238,10	41,41%
1997	14.487.145,42	18.419.780,72	127,15%
1998	39.798.300,40	11.690.593,01	29,37%
1999	45.521.751,45	11.001.479,80	24,17%
2000	29.750.299,68	14.652.265,27	49,25%
2001	31.658.550,93	20.096.602,00	63,48%
2002	37.081.453,87	48.868.631,73	131,79%
2003	28.594.930,62	42.792.331,89	149,65%
2004	44.571.387,35	41.128.476,20	92,28%
2005	36.307.978,11	41.163.228,15	113,37%
2006	30.232.765,90	28.971.717,45	95,83%
2007	30.820.396,38	23.196.847,49	75,26%
2008	41.781.644,66	31.899.897,35	76,35%
2009	39.523.025,47	21.984.756,59	55,63%
2010	56.169.272,89	18.481.360,61	32,90%
2011	44.257.701,75	19.387.599,84	43,81%
2012	33.340.334,32	20.394.766,31	61,17%
2013	29.995.454,24	17.798.087,23	59,34%
2014	14.945.625,09	9.240.554,79	61,83%
2015	16.271.467,59	8.085.878,95	49,69%
2016	16.069.992,76	7.255.012,85	45,15%
2017	19.796.955,40	7.215.158,92	36,45%
2018	21.375.834,40	9.294.097,32	43,48%
2019	21.238.252,84	8.544.952,79	40,23%
2020	32.020.782,14	12.762.580,55	39,86%

Fuente : Ciudad Autónoma de Melilla y elaboración propia.



Es decir, las inversiones reales, dependiendo de los años, varían entre un 24,17%, llegando a tener excedentes de hasta un 149,65% de las Transferencias de Capital, tal como se refleja en los siguientes gráficos:





7. El Balance Fiscal Municipal de 2020 al 2040

De acuerdo a lo explicado en el apartado 5.1.5.3.- 3ª Hipótesis de Trabajo, de esta Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan General de Melilla 2021, vamos a obtener el Balance Fiscal Municipal en la teoría de que el calendario de construcción de la ciudad se desarrolla en una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener la ciudad de Melilla hasta el año 2040 según el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.)

Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad, quedan fundamentadas y motivadas en la memoria justificativa con sus 3 hipótesis de crecimiento: tendencial, optimista y pesimista.

Utilizaremos el crecimiento tendencial de la población, con un promedio de crecimiento anual de 990 personas (s/I.N.E. - <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=36702#!tabs-tabla> y memoria justificativa y ambiental), para realizar el análisis de los impactos en la Hacienda Municipal, en unidades monetarias constantes del 2020, en base a las ratios por unidad de habitante de las series periódicas de los capítulos de ingresos y gastos corrientes de los presupuestos municipales de 1996 a 2020, a través de las ecuaciones de regresión lineal, logarítmica o exponencial, que se han obtenido de cada uno de ellos (ver gráficas y ecuaciones en apartados anteriores), con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal anual del periodo 2020 al 2040.

Ahora bien, este análisis muy simplificado de obtención del Balance Fiscal Municipal debe de ser **“comprobado y ratificado”** con una M.S.E. del ámbito pormenorizado, cada vez que se realice la planificación y/o programación de un nuevo o conjunto de nuevos sectores para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se produce.

El resultado de los Ingresos y Gastos Corrientes de cada año de los presupuestos en el periodo 2020 a 2040, es que todos los años de 2020 a 2040 el Balance Fiscal Municipal es POSITIVO; y, así mismo, el Ahorro Neto es POSITIVO en todos los años excepto en el 2039 y 2040. Lo que significa que la planificación del PGOU Melilla 2020 es económicamente sostenible en una tendencia progresivamente creciente linealmente, tal como queda reflejado en los cuadros siguientes:



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	83.992.758	69.271.984	73.462.753	76.848.645	79.790.694	82.457.202	84.935.218
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	112.594.167	69.193.901	77.744.708	84.200.585	89.532.597	94.173.835	98.348.905
CAPITULO III	INTERESES	1.225.543	5.056.913	4.761.415	4.563.059	4.417.395	4.304.930	4.215.085
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	42.458.681	16.894.405	18.607.895	20.308.641	21.993.922	23.662.790	25.312.955
TOTAL GASTOS CORRIENTES		240.271.150	160.417.203	174.576.772	185.920.930	195.734.608	204.598.756	212.812.164

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	12.632.550	4.748.218	5.987.343	7.190.926	8.357.303	9.485.160	10.572.509
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	71.212.975	134.479.582	135.687.465	136.651.516	137.342.699	137.747.376	137.845.335
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	20.727.598	10.334.040	10.812.935	11.316.272	11.843.338	12.394.628	12.970.047
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	154.879.233	28.528.242	37.820.740	46.978.659	55.995.022	64.864.846	73.578.575
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	865.252	896.244	810.077	732.544	663.773	604.023	553.553
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		260.317.608	178.986.327	191.118.559	202.869.917	214.202.135	225.096.034	235.520.020

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020

	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026
INGRESOS CORRIENTES	260.317.608	178.986.327	191.118.559	202.869.917	214.202.135	225.096.034	235.520.020
GASTOS CORRIENTES	240.271.150	160.417.203	174.576.772	185.920.930	195.734.608	204.598.756	212.812.164
BALANCE FISCAL MUNICIPAL	20.046.458	18.569.124	16.541.787	16.948.987	18.467.527	20.497.278	22.707.856
AHORRO NETO	7.689.632	9.525.774	6.482.554	6.063.718	6.864.762	8.246.674	9.858.057

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2027	EJERCICIO 2028	EJERCICIO 2029	EJERCICIO 2030	EJERCICIO 2031	EJERCICIO 2032	EJERCICIO 2033
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	87.278.723	89.517.868	91.676.293	93.766.479	95.795.234	97.765.790	99.685.243
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	102.192.379	105.784.549	109.183.089	112.423.469	115.528.579	118.513.117	121.393.812
CAPITULO III	INTERESES	4.141.661	4.080.452	4.028.759	3.984.480	3.945.992	3.912.020	3.881.783
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	26.942.813	28.549.192	30.130.181	31.682.382	33.201.801	34.684.061	36.126.785
TOTAL GASTOS CORRIENTES		220.555.576	227.932.061	235.018.322	241.856.810	248.471.606	254.874.989	261.087.624

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2027	EJERCICIO 2028	EJERCICIO 2029	EJERCICIO 2030	EJERCICIO 2031	EJERCICIO 2032	EJERCICIO 2033
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	11.617.502	12.617.518	13.570.388	14.473.227	15.322.815	16.115.714	16.849.413
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	137.622.063	137.056.211	136.134.355	134.837.140	133.144.570	131.037.214	128.504.841
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	13.569.968	14.194.053	14.842.666	15.515.475	16.211.894	16.931.159	17.673.468
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	82.127.502	90.497.418	98.677.200	106.650.442	114.398.001	121.898.751	129.138.170
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	512.673	481.686	460.941	450.775	451.530	463.546	487.187
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		245.449.709	254.846.886	263.685.551	271.927.060	279.528.810	286.446.384	292.653.079

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020

	EJERCICIO 2027	EJERCICIO 2028	EJERCICIO 2029	EJERCICIO 2030	EJERCICIO 2031	EJERCICIO 2032	EJERCICIO 2033
INGRESOS CORRIENTES	245.449.709	254.846.886	263.685.551	271.927.060	279.528.810	286.446.384	292.653.079
GASTOS CORRIENTES	220.555.576	227.932.061	235.018.322	241.856.810	248.471.606	254.874.989	261.087.624
BALANCE FISCAL MUNICIPAL	24.894.133	26.914.825	28.667.229	30.070.250	31.057.204	31.571.395	31.565.455
AHORRO NETO	11.480.619	12.965.135	14.202.925	15.109.271	15.615.187	15.662.554	15.202.165

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2034	EJERCICIO 2035	EJERCICIO 2036	EJERCICIO 2037	EJERCICIO 2038	EJERCICIO 2039	EJERCICIO 2040
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	101.278.142	103.077.688	104.850.116	106.598.827	108.326.669	110.036.047	111.729.009
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	123.840.117	126.507.554	129.115.624	131.671.879	134.182.603	136.653.077	139.087.780
CAPITULO III	INTERESES	3.844.001	3.818.539	3.795.724	3.775.220	3.756.746	3.740.067	3.724.984
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	37.423.792	38.766.099	40.065.681	41.320.723	42.529.407	43.689.919	44.800.440
TOTAL GASTOS CORRIENTES		266.386.053	272.169.879	277.827.144	283.366.648	288.795.425	294.119.110	299.342.214

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2034	EJERCICIO 2035	EJERCICIO 2036	EJERCICIO 2037	EJERCICIO 2038	EJERCICIO 2039	EJERCICIO 2040
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	17.472.956	18.074.252	18.610.948	19.080.902	19.481.969	19.812.004	20.068.863
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	125.190.160	121.754.420	117.880.841	113.559.289	108.779.627	103.531.721	97.805.434
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	18.387.991	19.169.526	19.976.294	20.808.690	21.667.106	22.551.937	23.463.576
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	135.725.334	142.341.914	148.668.181	154.692.557	160.403.465	165.789.329	170.838.571
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	521.366	569.038	629.388	702.764	789.513	889.984	1.004.523
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		297.297.807	301.909.150	305.765.653	308.844.202	311.121.681	312.574.974	313.180.967

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020

	EJERCICIO 2034	EJERCICIO 2035	EJERCICIO 2036	EJERCICIO 2037	EJERCICIO 2038	EJERCICIO 2039	EJERCICIO 2040
INGRESOS CORRIENTES	297.297.807	301.909.150	305.765.653	308.844.202	311.121.681	312.574.974	313.180.967
GASTOS CORRIENTES	266.386.053	272.169.879	277.827.144	283.366.648	288.795.425	294.119.110	299.342.214
BALANCE FISCAL MUNICIPAL	30.911.754	29.739.271	27.938.509	25.477.554	22.326.255	18.455.864	13.838.754
AHORRO NETO	14.151.440	12.551.083	10.329.568	7.454.080	3.893.716	-380.917	-5.397.994

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2020



8. Conclusión final de la Memoria de Sostenibilidad Económica de PG Melilla

En resumen, la “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Haciendas Públicas Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Ciudad Autónoma deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el “Balance Fiscal Municipal” o Ahorro Bruto tiene que ser positivo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Por lo tanto, no debemos confundir “Sostenibilidad Económica” con “Viabilidad Económica”, ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El diagnóstico de la sostenibilidad económica de una actuación o actuaciones urbanizadoras concatenadas o agrupadas “ex novó” que se pretenden realizar, en relación con los otros sectores que estén en proceso de ejecución de la urbanización previstos en el Plan General, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; permite comprobar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística o actuaciones, su adecuada implantación en el



territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

Es decir, en el caso de que durante la tramitación de la programación anterior, se presentase otro programa nuevo, para una nueva implantación de otra parte de la ciudad se deberá realizar el Balance Fiscal Municipal considerando la actual ciudad más la parte de la nueva ciudad más la parte de la otra nueva ciudad, es decir el conjunto de los tres elementos. Esta última hipótesis deberá considerarse cada vez que se presente un programa para su tramitación.

Tendremos que tener en cuenta que un buen proyecto, en el diseño, de las infraestructuras urbanas, su buena calidad constructiva (que deben estar reguladas por las correspondientes ordenanzas municipales); y su correcta ejecución material (hecho este muy importante) supondrán, sin ningún género de dudas, unos menos gastos de mantenimiento y de reposición de las infraestructuras, lo que supondrá unos menores gastos de la hacienda local, y por lo tanto todo esto redundara en la sostenibilidad económica del término municipal.

Teniendo en cuenta además que el Plan General de Melilla de 2021, prevé la obtención de los terrenos de equipamiento de forma gratuita con cargo a los sectores o mediante las correspondientes Transferencias de Aprovechamiento Urbanísticos (TAU), por lo que no será necesario la realización de significativas expropiaciones, que en la gestión del anterior plan general han dañado el presupuesto municipal, y por tanto no pudiendo repercutir estas cuantificaciones económicas en nuevas infraestructuras urbanas o dotaciones municipales, con el consiguiente perjuicio para la ciudad y sus ciudadanos.

La partida presupuestaria del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) es con toda seguridad la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del Estudio de Sostenibilidad Económica, ya que según la gestión de la misma, su adecuada valoración inmobiliaria y el apropiado tipo impositivo aplicado, el planeamiento urbanístico desarrollado podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

El Plan General de Melilla de 2021 a través de este documento, propone que el Informe de Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística, **se realice cada año** desde la aprobación definitiva de este Plan General. Este informe deberá ser tenido en cuenta, cuando se realice el Informe o Memoria de



Sostenibilidad Económica del nuevo sector o sectores propuestos para su programación; y si fuese el caso de la agrupación temporal concatenada de actuaciones.

De acuerdo a lo expuesto en el apartado “6.- *El Balance Fiscal Municipal de 2020 al 2040*”, el dictamen sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Melilla 2021 es favorable; ya que el Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan los gastos corrientes cada año con la misma presión fiscal y el mismo estándar de servicios actuales en el periodo de 2020 al 2040, y por lo tanto la Ciudad Autónoma de Melilla podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el presente Plan General de Melilla 2021, consecuentemente, es “**económicamente viable, competitivo y sostenible**” en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del TRLSyRU 2015.

Pero esta conclusión teórica debe de ser “**comprobada y ratificada**”, cada vez que se inicie y realice la programación de un nuevo o nuevos sectores, para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se apruebe, conjuntamente con los sectores que estén en ejecución; por lo que para ello se seguirán los principios, criterios y métodos que como mínimo establece esta memoria de sostenibilidad económica o bien los que establezca la correspondiente ordenanza de gestión de la sostenibilidad económica de los programas de desarrollo de actuaciones integradas.

Melilla, junio 2021

Fdo. D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto.

Master en Valoraciones Inmobiliarias