



# PLAN GENERAL DE MELILLA

## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



**DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL**

**ENERO 2022**



## Índice

1. Concepto general. Determinaciones Jurídicas. Esquema General.
2. Estudio Económico.
  - 2.1. Metodología del Estudio Económico.
3. Elementos a valorar en las distintas intervenciones.
  - 3.1. Principio, criterios y métodos de valoración utilizados.
  - 3.2. Costos de Proyectos: Planeamiento Urbanístico, Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.
  - 3.3. Costos de indemnizaciones, edificaciones e instalaciones existentes y demoliciones.
    - 3.3.1. Edificaciones e instalaciones en situación básica de suelo rural
    - 3.3.2. Edificaciones e instalaciones en situación básica de suelo urbanizado
  - 3.4. Valor del suelo
    - 3.4.1. El valor de los terrenos en la situación básica de suelo rural
    - 3.4.2. Valor del suelo urbanizado
  - 3.5. Costos de obras de edificación e instalación de usos
  - 3.6. Valor en venta del producto inmobiliario terminado. Gastos de promoción y beneficios de la promoción.
4. Fichero de valoración de las intervenciones urbanísticas
  - 4.1. Descripción del modelo de ficha en los aspectos económicos
  - 4.2. Listado las intervenciones urbanísticas. Resumen económico. Inversión por agentes.
5. Costos de ejecución de las intervenciones urbanísticas por agentes inversores. Distribución de la inversión por cuatrienios de programación.
6. Estudio Financiero
  - 6.1. Análisis de la capacidad inversora de otras Administraciones y los agentes privados.
    - 6.1.1. Análisis de la capacidad inversora de la Ciudad Autónoma de Melilla
    - 6.1.2. Metodología del estudio financiero.



## 1. Concepto general. Determinaciones Jurídicas. Esquema General.

En primer lugar, tenemos que tener en cuenta que es de aplicación la “Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla” del 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, que establece que:

*Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.*

*En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.*

*La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.*

Y en la “Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación”, que dispone:

*8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:*

*a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.*

*b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.*

En cada ficha de las unidades de actuación de las UBA, UZO y UZI, recogidas en el “Programa de Actuación” de esta plan, se dispone la cesión del 10% al 20%, siendo la norma general el 15%.



Así mismo, es de aplicación 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”**, que dice:

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
  - a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
  - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
  - c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

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.
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

----
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.*

*7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*

Cumpliendo este artículo se realiza específicamente una “Memoria de Viabilidad Económica” y una “Memoria de Sostenibilidad Económica y que son parte integrante de esta P.G.O.U.

También son de aplicación, los artículos 11 al 17 del CAPÍTULO III - ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO del 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,

El Estudio Económico-Financiero, junto con el Programa de Actuación, forma parte de la documentación que establece el art. 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, 9 abril, BOE 16 y 17.06.1976), que debe contener un Plan General, este artículo dice así:

*Artículo 12.*

*1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:*

*c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos departamentos ministeriales.*

*3. "Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:*

*a) Memoria y estudios complementarios.*

*b) Planos de información.*

*c) Planos de ordenación urbanística del territorio.*

*d) Normas urbanísticas.*

*e) Programa de Actuación.*

*f) Estudio Económico-Financiero".*



Sobre la documentación que deben contener los Estudios Económicos-Financieros de un P.G.M.O., el art. 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), establece:

*"1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19.1.b. del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales para suelo urbanizable programado.*

*2. La misma evaluación referida a las actuaciones que en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*

*3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al Sector público o privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión".*

El artículo 19.1.b. del R.P. -78 indica que:

*1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:*

*b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.*

Según el tenor del art. 42 del Reglamento de Planeamiento (R.P.-78), el Estudio Económico-Financiero asegura la viabilidad del Plan General, en el sentido de que permite comprobar que el Programa de Actuación está ajustado a los niveles de inversión pública o privada, en función de los instrumentos y posibilidades de la legislación urbanística.

El Estudio Económico-Financiero tiene, entre sus funciones, la de analizar las tendencias inversoras recientes, no solo del Ayuntamiento, sino también del resto de los agentes inversores públicos y privados, de tal forma que el análisis de estas tendencias permita establecer unas "hipótesis" y unas "posibilidades" de inversión, que constituyan el marco de referencia y ajuste del Programa de Actuación, fijando en él mecanismos concretos y porcentajes de inversión de los diferentes agentes públicos y privados.

El Estudio Económico-Financiero, aunque debe tener en cuenta las posibilidades de inversión tanto del sector privado como público, centra su análisis en la Hacienda Municipal.

La capacidad de inversión de la Ciudad Autónoma como principal organismo financiador del Plan es básico, pues la Hacienda Local debe ser capaz de responder a las principales necesidades urbanísticas detectadas en el Plan, y que se encuentran reflejadas en plazos de tiempo y costos en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.



El Programa de Actuación, una vez aprobado el P.G.M.O., debería de ser de obligado cumplimiento por parte de la Ciudad Autónoma. Debería ser, por tanto, vinculante, y supone, por parte de la Administración, un compromiso en la ejecución del P.G.M.O. No ocurre lo mismo en el diseño de inversiones por agentes y sectores contenidos en el Estudio Económico-Financiero.

Sin embargo, no debe olvidarse que al ser la Ciudad Autónoma el agente principal sobre el que se articula el Programa de Actuación, el Estudio Económico-Financiero debe evaluar la capacidad financiera actual y prever las modificaciones en la economía del Ente Municipal. Es de esta forma indirecta como la Ciudad Autónoma también se ve vinculada y comprometida con el Estudio Económico-Financiero, en cuanto a los mecanismos de inversión diseñados, alcanzando una determinada carga financiera y nivel de endeudamiento para inversión, y todo ello sobre la base de la posible evolución del presupuesto, en relación a los ingresos y gastos corrientes que genera un determinado nivel de ahorro bruto municipal (ver Memoria de Sostenibilidad Económica de este plan).

Se puede afirmar que los aspectos Económicos y Financieros del territorio y los agentes que en él intervienen directa o indirectamente no afectan solo al estudio propiamente Económico y Financiero como documento íntegro, sino que están presentes en numerosas fases del Plan, como claramente exponen en diversas referencias, el Reglamento de Planeamiento, que fija documentos y contenidos que deben tener en consideración, aunque sea superficialmente, los aspectos económico-financieros. Entre estos contenidos, se pueden citar:

- ✓ La asignación de superficies para cada medio y categorías de suelo (art. 20.4.).
- ✓ Criterios de ponderación para clasificar el suelo urbanizable programado y establecer el Programa de Actuación (Art. 19.c. 23.2.e. y 41).
- ✓ Criterios para la previsión del Programa de Actuación (art. 23.3.).
- ✓ Determinaciones de las circunstancias para la revisión del Plan (arts. 19 y 38).

Pero, a pesar de estas referencias, está claro que desde el punto de vista normativo, la función del Estudio Económico-Financiero es la de justificar el contenido del Programa de Actuación, como se ha dicho anteriormente.

## **2. Estudio Económico.**

El art. 42 del R.P.-78 especifica el contenido del Estudio Económico-Financiero. De este texto se deduce que el Estudio Económico tiene que valorar las actuaciones de estructura general y orgánica (lo que denominamos Sistemas Generales), al igual que la implantación de servicios correspondientes al suelo urbano y urbanizable programado; esto es, la valoración de la infraestructura y equipamiento del suelo que forma o forman parte de la ciudad de Melilla.

Pero no basta con esto, hay que fijar el carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del P.G.M.O., especificándolas suficientemente.

La legislación urbanística obliga a valorar todas las inversiones que permitan desarrollar el P.G.M.O. totalmente, fijando su carácter público o privado para, finalmente, ordenarlas en el Programa de Actuación en función de la capacidad inversora de los distintos agentes.



## **2.1. Metodología del Estudio Económico.**

Se sigue un esquema sistemático de valoración de las intervenciones paralelo al contenido en el Programa de Actuación, asignando simultáneamente inversiones públicas y privadas. De esta forma, se definen los elementos a valorar en las intervenciones previstas en el Programa de Actuación, fijando los módulos de valoración de cada elemento. La ficha contenida en el Programa valora los elementos con costo en cada intervención, distribuyéndolo por agentes y señalando la inversión global prevista.

## **3. Elementos a valorar en las distintas intervenciones.**

Una vez definidas y analizadas todas las intervenciones urbanísticas programadas por el P.G.M.O., se inicia el proceso de valoración de éstas con el fin de ajustar su ejecución a las posibilidades financieras de los diversos agentes inversores.

Los módulos de valoración fijados en este documento se establecen según las siguientes características:

- ✓ La intervención urbanística definida por el P.G.M.O., concretada en el Programa de Actuación, representa un interés social y de carácter público.
- ✓ La fijación del valor de cada intervención se hace con criterios "objetivos", alejados de planteamientos especulativos y oscilantes relativos, según las coyunturas del mercado. En este sentido, podría ser similar al concepto de "justiprecio" en su definición jurídica.
- ✓ La envergadura del P.G.M.O. y la complejidad de las intervenciones catalogadas en su Programa de Actuación obliga a una simplificación importante de las diversas operaciones y fases que componen su desarrollo, así como el establecimiento de módulos de valoración de las diversas partidas que forman estas operaciones (intervenciones).
- ✓ La simplificación condiciona el resultado de la valoración, que es orientativo pero suficiente para justificar la viabilidad económica del P.G.M.O., desde el punto de vista de la administración pública, asegurando la rentabilidad de las intervenciones ejecutadas por la iniciativa privada.
- ✓ La valoración se establece para todos los parámetros a la fecha, y en euros constantes, del año 2020, de acuerdo con el artículo 34 del 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 (TRLSyRU 2015).

Se establecen módulos de valoración para todos los elementos que suponen un costo o gasto en el desarrollo de las diversas intervenciones.

Estos elementos son los siguientes:

1. Costos de proyectos en las distintas fases del proceso de desarrollo urbano: planeamiento, gestión, equidistribución de cargas y beneficios, urbanización y edificación.
2. Costos de indemnizaciones en caso de que procedan. Costos de demoliciones de elementos incompatibles con el desarrollo del planeamiento.
3. Valor de suelo y del producto inmobiliario terminado.



4. Costos de obras de urbanización (Red viaria: calles y zonas verdes: jardines / plazas).
5. Costos de edificación o instalación de usos.

Conforme a lo prescrito en el art. 41 del TRLSyRU 2015, por tratarse de valoraciones con fines urbanísticos “*para la ejecución de la ordenación urbanística*” se valorará según lo establecido en el Título V.- Valoraciones- del TRLSyRU 2015

La fecha a que han de entenderse referidas las valoraciones de los bienes y derechos afectados por “*la ejecución de la ordenación urbanística*” será la de la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística, conforme determina el artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones* del citado TRLSyRU 2015, que dice:

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

2. *Las valoraciones se entienden referidas:*

*a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

### **3.1. Principio, criterios y métodos de valoración utilizados.**

Adoptamos los Principios, Criterios y Métodos de valoración, contenidas en la Normas Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), referenciadas en la sentencia nº 218/2015 del Tribunal Constitucional en su Antecedente 6. a); así como en la orden ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Es decir, aplicamos en particular los Principios del Valor Residual, Sustitución, Mayor y Mejor Uso, Temporalidad, Finalidad, Probabilidad, Prudencia, Proporcionalidad y Transparencia; el criterio de valoración del Valor de Mercado y los métodos de Comparación con el Mercado y el Residual Estático.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado, se utilizará el Método Residual Estático fundado en valores de mercado, que han de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, con fuentes de información fiables que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado de la zona, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados, tal como indican la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo; y sobre todo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017).



La Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) en sus fundamentos de Derecho Tercero y Quinto, establece que:

**TERCERO.- Objeto del recurso de casación. Alcance del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.-**

*No están resueltas todas las cuestiones suscitadas en el presente recurso de casación porque, conforme a lo declarado en el auto de admisión, de acuerdo con lo suplicado por la parte recurrente y lo razonado en la sentencia de instancia, se suscita el debate sobre si serían aplicable, no obstante lo anterior, el ya mencionado Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, porque, a juicio de la Sala de instancia, se llega a mismo resultado; añadiéndose a ese debate el alcance de la remisión a << estudios de mercado estadísticamente significativos >>, que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del mencionado precepto.*

*Conforme a lo establecido en el mencionado precepto, el suelo urbanizado no edificado deberá valorarse aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión (VRS), calculándose este valor de repercusión por el método residual estático que contempla el mismo precepto, es decir, calculando el << valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado >> que fuera susceptible de construirse en el terreno a valorar, al que se aplicará el coeficiente de ponderación K (1,40), excluido el valor de la edificación (VC).*

*Pues bien, el debate que se suscita en este recurso ahora es, que para calcular ese valor en venta del producto inmobiliario, que necesariamente ha de ser hipotético, porque se valoran terrenos no edificados pero que se necesita conocer su edificabilidad para poder ser valorados, el precepto se remite a << estudios de mercado estadísticamente significativos >>.*

*Para examinar el precepto no está de más que recordemos que en la regulación del método residual que se hace tanto en el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el valor de repercusión debe obtenerse partiendo del valor del producto inmobiliario susceptible de construirse en los terrenos, pero no establecía referencia alguna de cómo debía obtenerse ese valor, que necesariamente debía de calcularse hipotéticamente porque los terrenos a valorar, al no tener edificabilidad patrimonializable, ha de establecerse incluso cuál ha de ser esa edificación. Tan solo la Orden de 2003 establecía en el artículo 35.1º a) que para la utilización del método residual se requería, entre otros requisitos, << la existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...] >>. Se dejaba con ello al criterio de intérprete establecer el valor del producto inmobiliario conforme a esa << información adecuada >>.*

*Fue la jurisprudencia de este Tribunal Supremo la que había establecido que para la determinación de dicho valor en venta debía acudir a transacciones reales debidamente contrastadas, criterio jurisprudencia del que se deja constancia ya en la sentencia de instancia y en el mismo escrito de interposición del recurso; siendo de destacar las referencias que a dichos valores cabe concluir de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.*

*Pues bien, el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de 2011 altera sustancialmente la regulación anterior y remite el cálculo de esa << promoción inmobiliaria más probable >>, a lo que resulte de << un estudio de mercado estadísticamente significativo >>. Es de señalar que, a diferencia de lo que se establecía tanto el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el*



*Reglamento determina el criterio para el cálculo del valor del producto inmobiliario con la referencia a esos estudios de mercado, lo cual no hace sino acoger lo que venía siendo la práctica utilizada bajo la vigencia de aquellas normas, porque solo acudiendo al mercado podría determinarse el valor previsible de unos terrenos que, por las peculiaridades de la expropiación, no pueden hacer real la transformación urbanística que correspondería a su propietario.*

*No obstante lo anterior, es lo cierto que la norma reglamentaria hace una referencia genérica a estudios de mercado, que solo exige que sean "significativos", exigencia que, conforme a su propio significado gramatical, primer criterio interpretativo que impone el artículo 3 del Código Civil, comporta " dar a entender... representar... significar algo ", conforme al significado del término en el Diccionario de la Lengua Española (edición digital).*

*Pues bien, es evidente que de los términos en que se expresa el Reglamento no podemos sino concluir que se establece un concepto jurídico indeterminado que el intérprete deberá integrar en cada caso en concreto, atendiendo a las circunstancias que concurran; evitando en esa labor excluir la arbitrariedad mediante la necesaria motivación, en cuanto ha de atender a las exigencias que impone el precepto y fijar, atendiendo a las condiciones de cada caso, los términos generales de la norma, siempre revisable en vía jurisdiccional.*

*Es más, cabría concluir que el Reglamento no hace sino plasmar en la norma lo que, con toda lógica, había interpretado la jurisprudencia de que las cuantías de estos hipotéticos valores de mercado del producto inmobiliario potencial obedecieran a criterios de previsibilidad, fundados, bien es verdad que en transacciones reales que eran las que ofrecían mayores criterios de certeza, exigencia que, es cierto, ahora la norma no establece de manera expresa por cuanto la referencia a "estudios de mercado", en general, no impide tomar en consideración ofertas, siempre que las mismas, al igual que las transacciones reales, sea "estadísticamente significativa".*

*/.../*

*Quiere decirse que lo que ahora se exige es recabar la existencia de esos valores del suelo y edificación partiendo de un conjunto que el mismo artículo 26 exige que sea << un número [sea] igual o superior a seis muestras comparables>>. Así mismo, ahora de manera expresa, se hace referencia a que ese conjunto estadísticamente significativo de más de seis muestras, debe estar referidos a << transacciones reales o de ofertas>>, lo cual autoriza, ahora ya de manera expresa, a tomar en consideración, no solo negocios jurídicos reales que evidencien los valores asignados a los bienes, sino también ofertas.*

*Ahora bien, por un principio de mera lógica jurídica, deberá imponerse el criterio de que ese conjunto de muestras debe estar basado en estadísticas fiables que, insistimos, deberán valorarse en cada caso en concreto, sin que esté de más recordar que en el párrafo tercero del artículo 26 se establecen acertados criterios para esa labor, aunque contemplados para otra finalidad, cuando impone que se deban justificar las propuestas << sobre la base de criterios objetivos y racionales... se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores...*

*Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección [...], exigencias que si bien es cierto, como se ha dicho, están previstas para un supuesto diferente del contemplado en el artículo 22 en esa opción en cascada que establece el artículo 26 para la valoración del suelo urbanizado edificado, significativos.*



/.../

*A criterio del Tribunal de instancia, y es la crítica que se hace en el recurso de casación, el resultado del valor del suelo aplicando una u otras normas debiera ser el mismo, porque lo relevante es la fuente de donde se toman los datos y esos mismos datos. Sobre esa base se pone en cuestión por la recurrente dos concretos presupuestos de los que se parte en la valoración del jurado, que la Sala sentenciadora acepta, que deberemos examinar posteriormente.*

*Pues bien, ese debate es más teórico que real. En efecto, ya hemos dicho anteriormente que cuando la norma reglamentaria, unas u otra, regulan el denominado método residual, no hacen sino acoger criterios que ya están establecidos técnicamente por las reglas económicas de valoración del suelo, como cabe claramente concluir de la Orden de 2003. Es decir, no es algo, una regla, que el legislador crea y la norma reglamentaria desarrolle, sino pura y simplemente que la Ley acoge de las valoraciones técnicas del mercado, que ya tiene un desarrollo completo, hasta tal punto que, como se dijo, en la Ley de 1998 las remisiones eran casi absolutas a esas reglas técnicas. Porque lo importante es que han obtenerse valores reales pero de un bien hipotético, la edificación susceptible de construirse en el suelo, que es lo que se ofrece en el mercado, para cuyo cálculo la norma reglamentaria determina con mayor o menor amplitud las circunstancias concretas que deben tomarse en consideración.*

*En esa determinación es cierto que, por ejemplo, el Real Decreto de 1993, y en menor medida, la Orden de 2003, establecían normas más puntuales sobre las circunstancias que deben tomarse en consideración para el cálculo de esos valores, dejando mayor o menor margen a la labor que deben proponer los técnicos que acometan esa labor de fijación de valores reales. Pero no quiere decir que la remisión que hace el reglamento de 2011, in genere, a esos estudios deban desconocer esos criterios técnicos que aquellas primeras normas establecían, sino que significa pura y simplemente que en esos estudios han de estar incorporados esas concretas circunstancias que deben valorarse, esto es, que los técnicos que deban calcular esos valores reales deberán considerar porque son circunstancias que influyen en ese valor.*

*Se quiere decir con ello que cuando el Real Decreto de 1993 establece en su articulado determinadas reglas a tomar en consideración en la determinación de los valores, como pueden ser los coeficientes correctores en función de sus fachadas, forma de la parcela, etc., que no se recogen expresamente en el Reglamento de Valoraciones, no comporta sin más que esas reglas no deban tenerse en cuenta, pues es evidente que esa circunstancia son las que deben considerarse en los mencionados estudios de mercado, porque precisamente esas circunstancias inciden en el valor del producto inmobiliario que se trata de obtener, por más que, en efecto, la norma reglamentaria actual deje inconcreta esas circunstancias y su incidencia, que se deja al criterio de los estudios y deberá valorarse en cada caso.*

#### **QUINTO. Examen de la pretensión accionada en el recurso.-**

*Sentado lo anterior, no podemos aceptar los reproches que se hacen en relación a la pretendida inaplicación de las normas del Reglamento de Valoraciones y debe adelantarse que ese debate suscitado por la recurrente debe rechazarse. En efecto, se ha dicho ya antes que lo que hicieron el Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, en su momento, y el Reglamento de Valoraciones al desarrollar la legislación sobre valoraciones, es regular, y de manera fragmentaria, el método residual, como método técnico de valoración de bienes inmuebles. Y que dicha regulación se hace con mayor o menor rigor en unos y otros Texto reglamentarios.*



*Si ello es así, debe tenerse en cuenta que en relación con el pretendido coeficiente que establecía la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, es cierto que no se recoge en el Reglamento de Valoraciones, como no se recoge ninguna de las circunstancias que aquella norma reglamentaria consideraba debían tomarse en cuenta en la aplicación del método de valoración que regulaba. Pero ello no puede suponer que tales circunstancias del suelo deben quedar EXCLUIDAS en el sistema establecido en el Reglamento de 2011, sino que la norma reglamentaria no impone cómo y de qué forma han de valorarse dichas circunstancias, que quedan al criterio de los autores de los estudios de mercado que necesariamente han de considerar, porque son una exigencia técnica del método residual.*

*Sentado lo anterior no está de más recordar que el Jurado concluyó en un valor del producto inmobiliario de 1250 €/m<sup>2</sup>, como << valor medio en venta (E) real, referido al uso y tipología característicos correspondientes al terreno expropiado a través del análisis de los precios de venta de inmuebles en la zona, estudios de mercado publicados por empresas de tasación, las alegaciones formuladas en el expediente, precios muestreados y los publicados por la Comunidad de Madrid para determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones para el ámbito propio de la actuación. Dichos datos reflejan condiciones específicas, por lo que se procede a la aplicación de coeficientes correctores por localización y calidad estimados en función de las características propias del ámbito en cuestión, hasta obtener un valor medio representativo>>.*

*Por el contrario, lo que se pretende por los técnicos que suscriben los informes que se quieren hacer prevalecer, es cierto que parten de una pluralidad de muestras (folio 62 y siguientes del informe pericial), muestras que se obtienen de páginas de internet (" Idealista.com "). Pues bien, pretender la preferencia de estas muestras sobre las tomadas en consideración las del Jurado no es de tan fácil apreciación como se razona en el escrito de interposición y, en lo que ahora interesa, no puede estimarse que esa primacía no puede considerarse arbitraria, ilógica o que conduzca a resultados inverosímiles, únicos supuestos en que sería revisable la valoración de la prueba en casación.*

*En efecto, en relación con los elogios que se hacen a las muestras tomadas en consideración por el perito de designación procesal, tomadas de informaciones de portales digitales, debe señalarse que la páginas de internet, si bien facilitan cómodamente una prolija consulta de muestras, es lo cierto que el funcionamiento de ese mercado, como se ha puesto de manifiesto, es una mera propuesta del mismo vendedor no filtrada por profesional técnico alguno que incorpore CRITERIOS REALES DEL MERCADO EXISTENTE; es decir, es el propio interesado el que pone el precio en venta, por lo que ya esta Sala ha considerado que su realidad ofrece serias dudas de verosimilitud en cuanto a la efectividad de las mismas.*

El apartado Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), nos indica que el profesional técnico que realice la valoración deberá utilizar el Reglamento de Valoración del RD 1492/2015, pero no queda excluida que también utilicen las técnicas de la Orden ECO 805/2003 y del Real Decreto 1020/1993.



Vamos a relacionar y exponer muy brevemente los principios, criterios y métodos de valoración que se van a utilizar en este estudio económico y financiero, en la aplicación del Título V.- Valoraciones- del TRLSyRU 2015 y su desarrollo en el R.D. 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones y que desarrollaremos en la memoria de Viabilidad Económica de esta P.G.O.U.

Como ya hemos comentado anteriormente, los Principios, Criterios y Métodos de valoración, están contenidos en la Normas Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), referenciadas en la sentencia nº 218/2015 del Tribunal Constitucional en su Antecedente 6. a); así como en la orden ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Vamos a exponerlos en base a esta última normativa.

El artículo 3 de la ECO/805/2003, define los principios de valoración, que son el principio de anticipación, de finalidad, de mayor y mejor uso, de probabilidad, de proporcionalidad, de prudencia, de sustitución, de temporalidad, de transparencia y del valor residual.

El artículo 4 de la ECO/805/2003, define el Valor de Mercado, como:

***Valor de mercado** o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.*

*A tal efecto se considerará:*

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.*
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.*
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.*
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.*

La orden ministerial del 30.11.94 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para determinadas entidades financieras ( que fue sustituida por la ECO 805/2003), estableció los siguientes criterios de valoración que pueden considerarse validos conceptualmente, estos son:

### **1. Criterio del Valor de Mercado (VM)**

*Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.*



## **2. Criterio del Coste Reemplazamiento-Reposición (CR)**

*2.1. Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.*

*2.2. Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.*

El artículo 15 de la ECO/805/2003, define los métodos técnicos de valoración, estos son:

*1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:*

- a) El Método del coste.*
- b) El Método de comparación.*
- c) El Método de actualización de rentas.*
- d) El Método residual.*

La metodología del **Método Residual Estático**, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Artículo 22 - Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado,
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
3. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.

Así mismo, dicha metodología residual estática, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano El Cid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martín. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

La metodología del **Método de Comparación** con el Mercado, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Artículo 22 - Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado,
2. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 3, 16 y 32.
3. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 20 al 23



Así mismo, dicha metodología de comparación, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 204 a la 216. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano El Cid – páginas 2-01 a la 2-70. - Editorial: Llano Realtors
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 60 a la 69. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 107 a 186. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 405 a 440 – Editorial Montecorvo

### **3.2. Costos de Proyectos: Planeamiento Urbanístico, Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.**

El gasto por la redacción del planeamiento de desarrollo y se ejecución, como son: Planes Parciales, Planes especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, P. de Compensación, Proyectos de Expropiación, ... necesarios para la ejecución de algunas intervenciones se fijan según los honorarios establecidos por los Colegios Oficiales de Arquitectos y las ratios medias de estos trabajos por los profesionales del sector.

Análogamente se establecen para los proyectos de edificación.

### **3.3. Costos de indemnizaciones, edificaciones e instalaciones existentes y demoliciones.**

La valoración de edificaciones e instalaciones existentes está fijada en los artículos 35, 36 y 37 del Título V del TRLSyRU 2015, que establece los criterios a seguir para valorar estos en función de la situación básica de suelo que se encuentren, a la fecha de la valoración.

#### **3.3.1. Edificaciones e instalaciones en situación básica de suelo rural**

El artículo 35 - *Criterios generales para la valoración de inmuebles* del TRLSyRU 2015, establece que:

*3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

El artículo 36.1.b)- *Valoración en el suelo rural* del TRLSyRU 2015, establece que:

*b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*



Por lo tanto, en la situación básica de suelo rural, el coste de las edificaciones que han de ser demolidas por imperativo del P.G.M.O. se valoraran, a los efectos de Estudio Económico-Financiero, según el coste de contrata unitario considerado en el apartado “Coeficientes correctores o de Ponderación del Valor” de la Memoria Justificativa de este P.G.M.O. de Melilla o lo especificado en la “Memoria de Viabilidad Económica”, corregido de acuerdo con las técnicas de la depreciación física y funcional establecidas en el método del coste, bien el artículo 18 del R.D. 1492/2011 Reglamento de Valoraciones o bien, en segunda instancia, en el artículo 19 de la ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si resultasen cuantificaciones económicas absurdas o disparatadas.

Los posibles derechos a indemnizar (derechos reales, arrendamiento, traslado de actividades, etc.), se valorarán según los criterios contenidos en la Ley de Expropiación Forzosa. A los efectos de Estudio Económico-Financiero no se considera la posible valoración de este concepto ya que es difícil detectar las características y condiciones de estos elementos, en este nivel de planificación general, por lo que deberán ser cuantificados en el instrumento de ordenación pormenorizada o en el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios.

Los artículos 18 del R.D. 1492/2011 Reglamento de Valoraciones define la forma de calcular el coste de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

### **3.3.2. Edificaciones e instalaciones en situación básica de suelo urbanizado**

El artículo 35 - Criterios generales para la valoración de inmuebles del TRLSYRU 2015, establece que:

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37*

El mencionado artículo 37 en su punto 2 dice:

*2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Por lo tanto, en primer lugar procederíamos a utilizar el método de comparación para obtener el valor conjunto del suelo y de la edificación existente, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Y en segundo lugar procederíamos a utilizar el método de residual estático para obtener el valor del suelo, en la hipótesis de que las edificaciones no existiesen. Por lo tanto será de aplicación el artículo 37.1 del TRLSYRU 20105, que dice:



a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

c) *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

Y el apartado 3, del mencionado art. 37, que dice:

*3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

### **3.4. Valor del suelo**

El régimen legal aplicable a las valoraciones del suelo, de acuerdo con el TRLSyRU 2015, es el contenido en los artículos 34 y ss. del mencionado texto legal.

#### **3.4.1. El valor de los terrenos en la situación básica de suelo rural**

La valoración del suelo rural está recogida en el art. 36.1.a), del TRLSYRU 2015.

El valor del suelo rural debe determinarse por el método de actualización de las rentas de los artículos 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, excepto el coeficiente  $r_2$  y el Anexo I, de la mencionada legislación, anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – nº recurso: 7663/2018 de fecha 8 de junio de 2020.

La aplicación de esta metodología, con los criterios de la ley y el reglamento, comporta, como paso previo al proceso de cálculo, la necesidad de establecer los parámetros, o variables independientes, que determinan el valor del terreno.

Estas variables pueden ser intrínsecas o extrínsecas según dependan de las características y naturaleza del suelo y de su explotación o de otros factores externos.

Las variables intrínsecas son la renta bruta real anual, gastos anuales reales, renta bruta potencial anual, gastos anuales potenciales y las subvenciones.

Debe determinarse también una variable extrínseca, que es la tasa de actualización, que depende de factores macroeconómicos que nada tienen que ver con la naturaleza del suelo o con las condiciones de la explotación rural, sino con la situación económica y financiera.



La tasa de actualización que debe utilizarse en la valoración de suelo rural es el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, así se establece en la disposición adicional séptima del TRLSyRU 2015.

### 3.4.2. Valor del suelo urbanizado

El artículo 37 en su punto 1 dice:

*1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

Y el apartado 3, del mencionado art. 24, que dice:

*3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

Por lo tanto se procederá a utilizar el **método de residual estático** para obtener el valor del suelo, en la hipótesis de que las edificaciones no existiesen, definido en los artículos 19, 20, 21, 22 y 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; pero no queda excluido que también se pueda utilizar las técnicas de la Orden ECO 805/2003 y el Real Decreto 1020/1993, tal como indica el apartado Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) anteriormente mencionada.

### 3.5. Costos de obras de urbanización.

Los módulos considerados para determinar el coste de ejecución material de urbanización de un elemento de un sistema general o de uno de carácter local, entendiendo su aplicación sobre la superficie de viario o superficie a urbanizar o sobre el elemento lineal a construir, son las siguientes:



Costos Unitarios de Obras de Urbanización		Costo Unitario Contrata Cc (€/ m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s) <b>30%</b>
Red Viaria	Sist. General	74,25	22,28
	Sist. Local	135,00	40,50
Zonas verdes	Sist. General	30,00	9,00
	Sist. Local	45,00	13,50
Equipamientos	Sist. General	7,00	2,10
	Sist. Local	7,00	2,10

Costo Uniriao de Obras Civil de las infraestructuras de urbaniza	Costo Unitario Contrata Cc (€/ m2s)	Resto de gastos Gp (€/ m2s) <b>30%</b>	Unidades
<b>Abastecimiento de Agua</b>			
Distribuidores y ramales principales	78	23 €/ ml.	
Depositos de agua	260	78 €/ m3 capac.	

<b>Saneamiento</b>			
Red Principal	76	23 €/ ml.	
Encauzamiento	95	29 €/ m2	

<b>Electrificacion</b>			
Rea de Alta tension aerea	57	17 €/ ml.	
Rea de Alta tension subterranea	166	50 €/ ml.	
Centros de Transformacion	4.258	1.277 €/ Ud.	

### 3.6. Costos de obras de edificación e instalación de usos

Se estima un costo unitario de contrata para cada una de las diferentes edificaciones según usos y tipologías constructivas, considerando la ejecución material y el beneficio industrial de contrata, en euros/m2 construido con parte proporcional de zonas comunes de las diferentes edificaciones

El coste de las edificaciones mencionado se valorara, a los efectos de este Estudio Económico-Financiero del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla, según el coste de contrata unitario considerado en el apartado “Coeficientes correctores o de Ponderación del Valor” de la Memoria Justificativa y la “Memoria de Viabilidad Económica” de este plan general.



### 3.7. Valor en venta del producto inmobiliario terminado. Gastos de promoción y beneficios de la promoción.

Es necesario justificar que las actuaciones urbanísticas son rentables económicamente hablando, esto es, que las cargas de urbanización no sean excesivas y permiten un margen de beneficio normal en el mercado inmobiliario una vez materializado el aprovechamiento urbanístico.

Teniendo en cuenta las obligaciones de los propietarios de suelo urbano y urbanizable (cesiones, urbanización, etc.), se ha cuantificado, en cada intervención, el costo de contrata de la obra urbanizadora y el resto de gastos de promoción (planeamiento, proyectos, ...), tanto de los sistemas locales, como en aquellos casos que es necesario la realización de alguna parte de un sistema general, así como las indemnizaciones necesarias para llevarla a buen término.

Se ha calculado el valor total del suelo urbanizado de cada actuación urbanizadora, de acuerdo con el método residual estático del Reglamento de Valoraciones RD 1492/2011; así como con la ECO 805/2003, en base al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios y se le ha descontado las cargas de urbanización de la misma.

Si al valor del suelo urbanizado, obtenido anteriormente, se le descuenta la carga de urbanización y este valor económico es superior a la valoración de ese suelo en la hipótesis de estar el mismo en la situación básica de suelo rural, obtenido por la capitalización de la renta actual o potencial, la actuación urbanizadora es rentable, de acuerdo con lo expuesto en el primer párrafo de este apartado.

## 4. Fichero de valoración de las intervenciones urbanísticas

Las fichas de las actuaciones urbanísticas contenidas en el Programa de Actuación y en la Memoria de Viabilidad Económica contienen la valoración necesaria para completar el Estudio Económico.

### 4.1. Descripción del modelo de ficha en los aspectos económicos

Cada intervención urbanística se analiza a través del modelo de la ficha siguiente, que sigue un esquema único para analizar cualquier tipo de intervención, al tratarse de un análisis simplificado, pero riguroso, de la viabilidad económica de cada actuación urbanística.

Los apartados de la ficha son los siguientes:

#### 1) Localización.

Se indicara el nombre y/o localización de la actuación y la clave de la misma. Se definirá la clasificación y calificación del suelo donde se realiza la intervención, el planeamiento de ordenación pormenorizada a realizar, si fuese necesario, el sistema de gestión urbanística; así como los de urbanización y edificación.

<b>NOMBRE</b>	<b>CALLE LA CAL</b>		<b>UBA 1</b>
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	Urbano	<b>CALIFICACION DEL SUELO</b>	Residencial
<b>PLANEAMIENTO</b>	S/ Plan General o P.E.R.I.	<b>SISTEMA ACTUACION</b>	Cooperacion
<b>URBANIZACION</b>	Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra	<b>EDIFICACION</b>	Licencia



## 2) Objetivos de la intervención.

Se indicaran los aspectos relacionados con los objetivos de la actuación urbanística según el proceso de desarrollo urbanístico, el nivel del sistema (General o Local) y los sectores de la inversión.

OBJETIVOS DE LA ACTUACION	
Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.	
Obtención de suelo y urbanización de viario	
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios	
Nivel de Sistema:	Local
Sectores de Inversión	Urbanización secundaria  Actuaciones de vivienda privada y pública

## 3) Agentes inversores.

Se contemplan los agentes que pueden intervenir en la financiación de la intervención.

AGENTES INVERSORES					
CIUDAD AUTONOMA	No	OTRA ADMINISTRACION	No	PRIVADOS	Si

## 4) Programación.

Se fija el cuatrienio en el que debe desarrollarse la intervención, definiendo el año de comienzo y los plazos de las fases del proceso de desarrollo urbano necesarios.

CUATRIENIO DE PROGRAMACION			Segundo
PLANEAMIENTO	2025	DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS	2026
URBANIZACION	2026	EDIFICACION	2027

## 5) Ocupación existente y acciones a desarrollar con carácter previo.

Recoge la situación física actual del suelo incluido en el ámbito de la intervención, especificando el tipo de instalación, actividad que soporta y sus características. La función principal de este apartado es el acercamiento a posibles costos indemnizatorios por actividades suprimidas o traslados provocados por la intervención.

OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO
Esta desocupado

## 6) Instalaciones y usos propuestos.

Se indica la superficie de suelo bruto afecta a la actuación urbanística y las superficies de la red viaria, zona verde y equipamiento donde se realizaran las obras de infraestructura e instalaciones necesarias para completar la intervención urbanística.



<b>SUPERFICIES (m<sup>2</sup>sb)</b>	<b>3.908,00</b> Unidad Actuacion	<b>212,71</b> Sist. Gener. Ads.	<b>4.120,71</b> Total Ambito
Superficie dotacional	Red Viaria	Zona Verde	Equipamiento
Sistema General m <sup>2</sup> /s - %	0,00	0,00	0,00
Sistema Local (%) (***)	1.787,42	45,74	861,33
		22,04	0,00

(\*\*\*) La superficie del viario del sistema local es indicativa y no es vinculante.

## 7) Condiciones de aprovechamiento.

Se indican las condiciones de aprovechamiento lucrativo objetivo, previsto en el ámbito que afecta la intervención. El cuadro recoge el coeficiente o índice de edificabilidad bruta del ámbito de la actuación urbanística, las calificaciones urbanísticas propuestas (ordenadas por usos genéricos), el aprovechamiento medio (en su caso) y la edificabilidad total de cada uno de los usos.

Este cuadro tiene solo carácter orientativo y solo sirve a los efectos del Estudio Económico Financiero de este plan; y no es vinculante en ningún caso para desarrollo de las actuaciones urbanísticas programadas, pues el cálculo del mismo se efectúa a la fecha de la redacción de este documento del plan general, lo que implica que cualquier variación temporal y cuántica de éste supone un reajuste del resto de los parámetros considerados, de acuerdo con el Principio de la Temporalidad recogido en las la Normas Internacionales de Valoración de Activos y ECO 805/2003.

Indice Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s:	Bruto:	<b>1,289</b>	Terciario:	<b>0,064</b>
Aprovechamiento medio:				
m <sup>2</sup> /t	Residencial		Terciario	Industrial
	<b>4.785,15</b>		<b>251,85</b>	<b>0,00</b>

## 8) Tabla de estimación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Recoge la estimación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de la actuación que se tendrá en cuenta en el Estudio Financiero Económico, según los módulos de valoración descritos en él, separada por elementos y por agentes inversores

Esta parte de la ficha se organiza en:

- ❖ Superficie de la red viaria, zonas verdes o equipamientos a construir
- ❖ Costos de obras de urbanización: sistema local y general.
- ❖ Costos de proyectos y restos de gastos de gestión y promoción
- ❖ Costos de indemnización, edificaciones, instalaciones existentes. Costos de demoliciones.

En cada apartado se señalan los elementos precisos que requieren valoración, y se establece ésta en función del módulo fijado. Por último, se distribuye las cargas totales de urbanización, entre los distintos agentes inversores, como son: la Ciudad Autónoma de Melilla, otras administraciones y las entidades mercantiles privadas o mixtas. Las fichas de cada una de las intervenciones UBA, UZO y UZI están recogidas en el documento del “Programa de Actuación” de este P.G.O.U.”



Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion						
		Superficie (m2s)	Costo Unitario Cc (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Costo Total (Euros)	
Red Viaria	Sist General	0,00	74,25	22,28	0,00	
	Sist Local	1.787,42	135,00	40,50	313.692,21	
Zonas verdes	Sist General	0,00	30,00	9,00	0,00	
	Sist Local	861,33	45,00	13,50	50.387,81	
Equipamientos	Sist General	0,00	7,00	2,10	0,00	
	Sist Local	0,00	7,00	2,10	0,00	
Indemnizaciones					0,00	
Total					364.080,02	
Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores						
Ciudad Autonoma de Melilla	0%	Otras administraciones		0%	Privados	100%
	0,00			0,00		364.080,02

## 9) Tabla de estimación económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo urbanizado.

Se calcula el valor total del suelo urbanizado de cada actuación urbanizadora, de acuerdo con el método residual estático del R.D. 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones; así como con la ECO 805/2003 para su ratificación y/o comprobación (ver Memoria de Viabilidad Económica), en base al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios y se le descuentan las cargas de urbanización de la misma.

El aprovechamiento construible correspondiente al 15% del aprovechamiento medio de cesión a la administración tiene que cederse libre de cargas, las cuales se les atribuye como costo a la propiedad/promoción. En el Estudio Financiero se considera un ingreso para la administración el equivalente a la venta del 15% de la cesión aprovechamiento urbanístico libre de cargas.

Si al valor del suelo urbanizado, obtenido anteriormente, se le descuenta la carga de urbanización y este valor económico es superior a la valoración de ese suelo en la hipótesis de estar el mismo en la situación básica de suelo rural, la actuación urbanizadora es viable económicamente.

Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo						
Uso Funcional	Superficie construida	Valor unitario de Mercado	Coste Unitario Contrata	Valor Unitario Repercusion Suelo	Valor Total Repercusion Suelo	Total Valor Repercusion Suelo
	M2 construidos	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros	Euros
Vivienda Libre	4.067,38	1.470,28	601,88	402,71	1.637.967,91	1.860.687,23
Viv. VPO regimen normal	717,77	1.026,22	541,69	199,73	143.363,66	
Viv. VPO regimen especial					0,00	
Viv. VPO regimen Concertado					0,00	
Terciario - Comercial	251,85	758,00	240,75	315,09	79.355,66	
Industrial					0,00	
<b>Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma</b>					<b>15%</b>	<b>279.103,08</b>
<b>Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)</b>						<b>295,46</b>



## 4.2. Listado las intervenciones urbanísticas. Resumen económico. Inversión por agentes.

Código	Nombre del ámbito	Superficie (m2s)	Uso Lucrativo	Evaluación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización			Distribución de las Cargas de urbanización entre los Agentes Inversores			Aportación de la Ciudad Autónoma		Aportación de Otras administraciones		Aportación Privados		Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma	
				Carga total del ámbito (Euros)	Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Ciudad Autónoma de Melilla	Otras administraciones	Privados	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio
UBA 1	CALLE LA CAL	3.908,00	Residencial	364.080,02	Segundo		364.080,02	0,00	0,00	364.080,02	0,00	0,00			0,00	364.080,02	279.103,08
UBA 2	REINA REGENTE	203.458,25	Residencial	11.210.422,22	Primer	11.210.422,22		11.210.422,22	0,00	0,00	11.210.422,22	0,00	0,00		0,00		0,00
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90	Residencial	1.011.169,44	Primer	1.011.169,44		0,00	0,00	1.011.169,44	0,00	0,00		0,00	1.011.169,44		785.736,30
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	12.590,47	Residencial	367.493,85	Segundo		367.493,85	0,00	0,00	367.493,85	0,00	0,00		0,00		367.493,85	494.630,47
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	11.048,80	Residencial	684.915,40	Segundo		684.915,40	0,00	0,00	684.915,40	0,00	0,00		0,00		684.915,40	535.663,76
UBA 6	PATIO VERA	12.886,00	Residencial	651.223,30	Primer	651.223,30		0,00	0,00	651.223,30	0,00	0,00		0,00	651.223,30		0,00
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	10.810,60	Residencial	1.257.471,68	Segundo		1.257.471,68	0,00	0,00	1.257.471,68	0,00	0,00		0,00		1.257.471,68	510.046,73
UBA 8	FARKHANA	4.886,10	Residencial	287.202,93	Segundo		287.202,93	0,00	0,00	287.202,93	0,00	0,00		0,00		287.202,93	172.747,52
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	50.580,35	Residencial	2.592.927,21	Primer	2.592.927,21		0,00	0,00	2.592.927,21	0,00	0,00		0,00	2.592.927,21		2.132.363,03
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	11.630,45	Residencial	590.651,10	Primer	590.651,10		0,00	0,00	590.651,10	0,00	0,00		0,00	590.651,10		552.021,40
UBA 11	SANTIAGO	106.906,90	Residencial	5.475.670,45	Primer	5.475.670,45	0,00	0,00	0,00	5.475.670,45	0,00	0,00	0,00	0,00	5.475.670,45	5.475.670,45	9.421.765,14
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	13.413,60	Residencial	983.437,65	Segundo		983.437,65	0,00	0,00	983.437,65	0,00	0,00		0,00		983.437,65	819.960,00
UBA 13	CALLE AHORRO	1.692,00	Residencial	359.424,88	Segundo		359.424,88	0,00	0,00	359.424,88	0,00	0,00		0,00		359.424,88	173.698,72
UBA 14	ALFONSO XIII	6.977,30	Residencial	546.507,00	Segundo		546.507,00	0,00	0,00	546.507,00	0,00	0,00		0,00		546.507,00	566.011,48
UBA 15	CALLE JAPÓN	5.716,65	Residencial	557.631,75	Primer	557.631,75	557.631,75	0,00	0,00	0,00	557.631,75	0,00	0,00		0,00		0,00
UBA 16	LA PLAZA	2.335,65	Residencial	0,00	Primer		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	260.349,56
UBA 17	MOHAMED AMAR	4.636,90	Terciario	196.205,10	Primer		196.205,10	0,00	0,00	196.205,10	0,00	0,00		0,00		196.205,10	144.661,06
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	27.900,00	Residencial	850.897,45	Segundo		850.897,45	0,00	0,00	850.897,45	0,00	0,00	0,00			850.897,45	1.295.667,60
UBA 19	CALLE CATALUÑA	5.463,65	Residencial	479.773,13	Primer	479.773,13		0,00	0,00	479.773,13	0,00	0,00	0,00		479.773,13		1.070.903,85
UBA 20	HARDU	28.050,30	Terciario	406.746,70	Segundo		406.746,70	0,00	0,00	406.746,70	0,00	0,00		0,00		406.746,70	2.386.536,82
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	2.017,85	Residencial	474.216,70	Segundo		474.216,70	0,00	0,00	474.216,70	0,00	0,00		0,00		474.216,70	2.386.536,82
UBA 22	BARRIO CHINO	17.057,77	Industrial	845.253,63	Primer	845.253,63		0,00	0,00	845.253,63	0,00	0,00	0,00		845.253,63		532.164,83
UBA 23	CALLE ARAGÓN	7.656,50	Residencial	702.011,18	Primer	702.011,18		0,00	0,00	702.011,18	0,00	0,00	0,00		702.011,18		2.000.891,58
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	79.286,38	Residencial	3.220.098,83	Primer	3.220.098,83	0,00	0,00	0,00	3.220.098,83	0,00	0,00	0,00		3.220.098,83		3.235.692,86
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	3.635,80	Terciario	162.727,40	Primer	162.727,40	162.727,40	0,00	0,00	0,00	162.727,40	0,00	0,00		0,00		0,00
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	3.957,40	Residencial	432.168,75	Primer	432.168,75	0,00	0,00	0,00	432.168,75	0,00	0,00	432.168,75	432.168,75	432.168,75	432.168,75	183.085,44
UBA 27	COVADONGA	3.673,65	Terciario	6.031,94	Primer	6.031,94	0,00	0,00	0,00	6.031,94	0,00	0,00	0,00	0,00	6.031,94		812.445,72
UBA 28	INCINERADORA	3.229,05	Dotacion	188.979,36	Segundo		188.979,36	188.979,36	0,00	0,00	188.979,36	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
UBA 29	JORGE MANRIQUE	3.654,70	Residencial	108.064,13	Primer	108.064,13		0,00	0,00	108.064,13	0,00	0,00	0,00	0,00	108.064,13		990.051,81
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	5.501,15	Residencial	399.516,20	Primer	399.516,20		0,00	0,00	399.516,20	0,00	0,00	0,00	0,00	399.516,20	399.516,20	282.504,69
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCAÑO	9.471,00	Residencial	364.080,02	Segundo		364.080,02	0,00	0,00	364.080,02	0,00	0,00	0,00			364.080,02	489.807,35
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	14.133,75	Residencial	467.847,90	Segundo		467.847,90	0,00	0,00	467.847,90	0,00	0,00	0,00			467.847,90	0,00
UBA 33	CALLE LIBRA	1.687,42	Residencial	201.368,70	Primer	201.368,70		0,00	0,00	201.368,70	0,00	0,00	0,00	0,00	201.368,70		0,00
UBA 34	VILLALBA	3.198,90	Industrial	62.627,18	Segundo		62.627,18	0,00	0,00	62.627,18	0,00	1,00	0,00	0,00		62.627,18	56.234,85
TOTAL		694.085,19		36.508.843,14	----	28.646.709,35	7.862.133,80	12.119.760,72	0,00	24.389.082,42	12.119.760,72	1,00	432.168,75	432.168,75	16.715.927,98	13.980.509,84	32.571.282,47



Código	Nombre del ámbito	Superficie (m2s)	Uso Lucrativo	Evaluación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización				Distribución de las Cargas de urbanización entre los Agentes Inversores			Aportación de la Ciudad Autónoma		Aportación Otras administraciones		Aportación Privados		Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma (Euros)	
				Carga total del ámbito (Euros)	Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Ciudad Autónoma de Melilla	Otras administraciones	Privados	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio		
UZO 1	RÍO DE ORO	68.719,50	Residencial	3.674.809,62	Segundo	0,00	3.674.809,62	0,00	0,00	3.674.809,62	0,00	0,00					3.674.809,62	2.287.155,35
UZO 2	CABRERIZAS BAJAS	88.151,00	Residencial	4.586.603,30	Segundo	0,00	4.586.603,30	0,00	0,00	4.586.603,30	0,00	0,00					4.586.603,30	2.400.241,41
UZO 3	VICENTE MAESO	95.092,85	Residencial	5.473.351,76	Segundo	0,00	5.473.351,76	0,00	0,00	5.473.351,76	0,00	0,00					5.473.351,76	3.698.539,46
UZO 4	ARROYO FARKHANA	82.183,85	Residencial	4.722.116,60	Segundo	0,00	4.722.116,60	0,00	0,00	4.722.116,60	0,00	0,00					4.722.116,60	3.196.457,06
UZO 5	PARQUE CÍVICO	30.738,50	Residencial	308.766,90	Segundo	0,00	308.766,90	0,00	0,00	308.766,90	0,00	0,00					308.766,90	1.086.856,93
UZI 1	VIA LÁCTEA	146.196,85	Industrial - Terciario	7.643.747,64	Primer	7.643.747,64	0,00	0,00	0,00	7.643.747,64	0,00	0,00					7.643.747,64	4.775.482,37
UZI 2	LA COMETA	29.820,95	Residencial	1.692.896,55	Segundo	0	1.692.896,55	0,00	0,00	1.692.896,55	0,00	0,00					1.692.896,55	2.891.867,27
<b>TOTAL</b>		540.903,50		28.102.292,37	----	7.643.747,64	20.458.544,73	0,00	0,00	28.102.292,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.102.292,37	20.336.599,84

A los solos efectos de este Estudio Económico Financiero se ha incluido los suelos urbanizables no programados en el segundo cuatrenio, como si se realizasen en el momento temporal que les correspondiese.

Infraestructuras a realizar	Unidades de longitud (m)	Unidades de Superficie (m2c)	Costo Unitario de Contrata (€/m ó €/m2c)	Resto de Gastos de Unitario Contrata (€/m ó €/m2c)	Carga total de la infraestructura a realizar (Euros)	Aportación de la Ciudad Autónoma		Aportación Otras administraciones		Aportación Privados	
						Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio	Primer Cuatrenio	Segundo Cuatrenio
<b>TOTAL</b>					80.470.292,03	21.575.565,00	8.592.212,24	5.424.974,89	44.877.539,91	0	0
Carretera junto al aeropuerto. Golf. (ML-300)		128.325,84	20,00	22,28	5.424.974,89			5.424.974,89			
Parque Cívico		30.000,00	60,00	9,00	2.070.000,00		2.070.000,00				
Propuesta carretera de Antigua Cometa con La Cañada		20.061,50	20,00	22,28	848.099,91				848.099,91		
Propuesta nudo de La Cometa con rotonda en Gran Base		15.922,00	20,00	22,28	673.102,55		673.102,55				
Ronda Norte		13.982,30	20,00	22,28	591.101,73		591.101,73				
Vial paralelo a La Vía Láctea (de rotonda a rotonda)		9.581,10	20,00	22,28	405.041,00	405.041,00					
Parking Primo de Rivera		23.650,00	300,94	90,28	9.252.372,63	9.252.372,63					
Canalización Río de Oro (soterrado hasta el mar)	1.680,00		20.160,00	6.048,00	44.029.440,00				44.029.440,00		
Deportivo Norte		8.000,00	1.145,98	343,79	11.918.151,37	11.918.151,37					
Deportivo Sur		4.000,00	1.011,16	303,35	5.258.007,96		5.258.007,96				



## 5. Costos de ejecución de las intervenciones urbanísticas por agentes inversores. Distribución de la inversión por cuatrienios de programación.

La ejecución del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla en todas sus intervenciones programadas tiene un costo aproximado en euros constantes de 2.020, que asciende a la cifra de:

**152.253.121,44** euros de 2020

La inversión necesaria por cuatrienios de los distintos agentes, según el contenido del Programa de Actuación (ver listados y señalamiento de cuatrienio de programación) es el siguiente:

Distribución total de las Cargas de urbanización entre los Agentes Inversores	Primer Cuatrienio	Segundo Cuatrienio	Total
Ciudad Autónoma de Melilla	33.695.325,72	8.592.213,24	42.287.538,96
Otras administraciones	5.857.143,64	45.309.708,66	51.166.852,30
Privados	16.715.927,98	42.082.802,21	58.798.730,18
<b>TOTAL</b>	<b>56.268.397,33</b>	<b>95.984.724,11</b>	<b>152.253.121,44</b>

% de Distribución de las Cargas de urbanización entre los Agentes Inversores	Primer Cuatrienio	Segundo Cuatrienio	Total
Ciudad Autónoma de Melilla	59,88%	8,95%	27,77%
Otras administraciones	10,41%	47,21%	33,61%
Privados	29,71%	43,84%	38,62%
<b>TOTAL</b>	<b>36,96%</b>	<b>63,04%</b>	<b>100,00%</b>

La mayor inversión la realiza la iniciativa privada a través del subgrupo denominado propiedad-promoción, de acuerdo con el cuadro anterior. Es indudable que si la iniciativa privada no asume este papel preponderante (normal en el desarrollo urbano de cualquier ciudad), el P.G.M.O. no se ejecutará en su mayoría (hay que tener en cuenta que se entiende como propiedad-promoción también a la posible intervención de la empresa pública con características de promoción privada, como por ejemplo las promociones públicas de vivienda, las edificaciones sobre el suelo de cesión obligatoria por parte del Ayuntamiento, etc.).

## 6. Estudio Financiero

El Estudio Financiero tiene como objeto asegurar la viabilidad del Programa de Actuación valorado según el Estudio Económico, tanto por los periodos temporales considerados, como por la capacidad inversora de los diferentes agentes implicados (Ciudad Autónoma de Melilla, otras Administraciones o Inversión Privada).

El primer aspecto que analiza el Estudio Financiero del P.G.M.O. de Melilla es la evolución de la inversión en el periodo de 1995 a 2020, en el sentido de que es necesario conocer las tendencias pasadas para poder establecer las hipótesis de evolución futuras, este aspecto está recogido en el apartado 5.1. de la Memoria de Sostenibilidad Económica de este P.G.M.O..



Como el Programa de Actuación solo es vinculante para la Ciudad Autónoma de Melilla (para las restantes administraciones y propiedad Privada solamente se realizan estimaciones de las posibilidades de inversión), el Estudio Financiero debe profundizar en el conocimiento de la Hacienda Local, ya que va a ser la Ciudad Autónoma el agente inversor que financie mayoritariamente las actuaciones planificadas, pues con la aprobación del P.G.M.O. se asume su ejecución. Esto, sin olvidar las posibilidades de acción del resto de los agentes mencionados.

Por lo que se refiere a la iniciativa privada, se debe partir de la situación actual, a la que hay que unir la incertidumbre que supone asignar la ejecución de actuaciones (o parte de ellas) a agentes que no ofrece seguridad sobre su realización, ya que no está realmente comprometido con el Programa de Actuación, salvo en lo que se refiere a la conformación del régimen urbanístico del suelo de su propiedad, si cumple las fases de ejecución en los tiempos previstos.

Todo esto hace que desde el Estudio Financiero se valore una capacidad de inversión relativamente baja en relación con su acción histórica dentro de la Ciudad Autónoma.

Otro tanto ocurre con las inversiones de otras Administraciones Públicas, que se analizan en términos relativos, y con la incertidumbre propia de acciones que no pueden exigirse desde el plan.

En resumen, el Estudio Financiero se centra en el análisis de la inversión pública (fundamentalmente en la Ciudad Autónoma de Melilla), como auténtica ejecutora de las intervenciones planificadas en el Programa de Actuación del P.G.M.O. de Melilla.

## **6.1. Metodología del estudio financiero.**

### **6.1.1. Análisis de la capacidad inversora de la Ciudad Autónoma de Melilla**

Aunque el objetivo del Estudio Financiero es la valoración de la capacidad de inversión de los agentes que actúan en el desarrollo urbano, para poder realizar una hipótesis fiable de la posible evolución se debe partir de unos análisis del pasado, no solo de las inversiones sino también de la totalidad de la Hacienda Local, estudiando y valorando la tendencia seguida por los presupuestos, tanto en su conjunto como desagregados por capítulos, con la finalidad de cotejar las rupturas y cambios de tendencias en los diferentes capítulos en los que se desglosa el presupuesto de ingresos y gastos, tal como se realiza en la Memoria de Sostenibilidad Económica de este P.G.M.O.

Una vez conocida la evolución de los presupuestos, lo que da una idea de la gestión de la Hacienda Local, es necesario hacer un análisis de la presión fiscal actual municipal, con la finalidad de valorar su equilibrio y su justificación en relación con la situación económica, esto se realiza a través de los informes anuales sobre el mercado inmobiliario urbano que realiza el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria, en el marco de colaboración con la Delegación Provincial de Economía y Hacienda, Gerencia Territorial del Catastro de Melilla del Ministerio de Economía y Hacienda.

El Estudio Económico-Financiero del P.G.M.O. de Melilla, con la información ofrecida en los estudios específicos, valora la capacidad de inversión municipal.

La evolución de la capacidad de inversión supone el conocimiento de la situación pasada y la proyección para los cuatrienios del Programa de Actuación de las posibilidades inversoras de la Ciudad Autónoma de Melilla, habilitando, en caso necesario, los mecanismos y fórmulas financieras que sean precisas para asumir sus compromisos de creación de ciudad.



Las variables que deben tenerse en cuenta en este sentido a la hora de hacer una proyección:

1. Evolución del ingreso y gasto corriente, ya que un aumento de este último podría generar una descapitalización de la hacienda local y una dificultad para obtener créditos.
2. La parte del presupuesto asignado a inversiones, lo que representa el ahorro neto que puede orientarse a la inversión.
3. Los ingresos fiscales municipales y su representatividad en relación con el presupuesto.

Conjugando la información de los presupuestos se realiza la estimación de los recursos que se pueden obtener de los propios presupuestos y del crédito, para tener una hacienda local saneada.

El proceso de trabajo se resume es el siguiente:

1. En el primer proceso se obtiene de los presupuestos del periodo 1.996- 2.020 (25 años), en donde se extrae la información básica para la estimación de inversiones.

Sus variables son:

- a) Presupuesto total.
- b) Presupuesto dedicado a urbanismo
- c) Aportación del Presupuesto a las inversiones, o lo que es lo mismo, el ahorro neto municipal orientado a las inversiones.
- d) Presupuesto consolidado total (suma de presupuesto ordinario y de inversiones) previa la deducción de las transferencias de uno a otro.
- e) Ingresos municipales de tipo fiscal.
- f) El crédito concretado.
- g) La carga financiera.

Estos mismos importes reflejados en euros corrientes se traducen aplicando la tasa de inflación, es decir el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en euros constantes con la finalidad de ver la evolución real de los distintos conceptos.

Sobre estos mismos datos y la población de Melilla, se obtienen además:

- a) El presupuesto *per capita*. Relación entre población y presupuesto ordinario.
- b) Inversiones *per capita*. Relación entre población y presupuesto de inversiones.
- c) Esfuerzo fiscal *per capita*. Relación entre población y los ingresos municipales de base fiscal.
- d) Porcentaje de ahorro municipal. Relación entre el presupuesto total y la aportación de éste al presupuesto de inversiones.



- e) La tasa de endeudamiento municipal, que relaciona la carga financiera y la diferencia entre el total del presupuesto y la propia carga financiera.
- f) Total de recursos financieros para inversión con base municipal, que es la suma del ahorro municipal y los recursos del crédito. Variable importante para la proyección de los recursos municipales futuros para la inversión.

2. En el segundo proceso se realiza una proyección del presupuesto y del ahorro municipal para los cuatrienios del Programa de Actuación y para el global de la duración del plan general. Su objetivo es estimar la evolución de los presupuestos y la capacidad de ahorro municipal como fuente de inversiones y financiación del crédito.

Se consideran las siguientes variables:

- a) Población prevista en cada año.
- b) Hipótesis tendencial de evolución del presupuesto per capita.
- c) Hipótesis tendencial de ingresos previstos por fiscalidad.
- d) Ingresos por posibles nuevas figuras impositivas.
- e) Hipótesis tendencial de porcentaje de ahorro municipal sobre el total del presupuesto.

Todos estos datos se reflejan en euros constantes.

3. En el tercer proceso se podría desarrollar una hipótesis sobre los recursos procedentes del crédito en los cuatrienios de vigencia del Programa de Actuación. Los datos que se obtendrían podrían ser significativos, ya que el crédito suele ser el medio de financiación más importante para la acción inversora municipal. Para este análisis se partiría del volumen actual de crédito obtenido y el nivel de endeudamiento de la Corporación. Pero hay que tener en cuenta que por muy exacta que sea la secuencia lógica y matemática utilizada, la proyección viene condicionada previamente sobre la base del nivel de endeudamiento que la Corporación Municipal considere idóneo y del estado económico y financiero de España.

En este nivel se podría considerar una hipótesis en las que se conjugarán las posibilidades en el porcentaje de endeudamiento (fijo en los ocho años o de aumento progresivo, y así a lo largo de la duración del plan general), en la evolución de la carga financiera y en las características diferentes de los créditos que concrete la administración local.

Las variables que comprenden estos procesos en el año base de proyección y los cuatrienios del Programa de Actuación, son los siguientes:

- a) Presupuesto en euros constantes
- b) Porcentaje de endeudamiento previsible
- c) Carga financiera.
- d) Volumen de préstamos vivos.



- e) Sobrante de carga financiera.
- f) Volumen de crédito que se puede conseguir en euros constantes, en función del tipo de anualidad, interés y plazo de amortización.

Estos procesos constituyen el esquema metodológico básico de la proyección de la evolución de la Hacienda Local, tanto en lo referente a los presupuestos como en la financiación de inversión, valorando y conjugando las posibilidades que han de ser definidas políticamente por la Ciudad Autónoma de Melilla.

No se considera en el análisis de las posibilidades inversoras de la Ciudad Autónoma los ingresos derivados de la acción urbanística, y específicamente, los derivados de la cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Se entiende que estas cesiones contribuyen exclusivamente al incremento del Patrimonio Municipal del suelo, y en última instancia, es un remanente cuya no consideración a los efectos de demostrar la viabilidad económica y financiera del P.G.M.O., justifica aún más, si cabe, esta viabilidad.

#### **6.1.2. Análisis de la capacidad inversora de otras Administraciones y los agentes privados.**

Además del estudio de la hacienda local y sus posibilidades financieras es necesario estudiar la capacidad de inversión de la Administración supramunicipal y de los agentes privados que intervienen en la ejecución urbana.

En el análisis de la inversión de la administración supramunicipal habría que empezar diciendo que el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero que lo apoya no es vinculante para la Administración Central. Pero, a pesar de esto, no se debería de dejar de evaluar la capacidad inversora de esta Administración, ya que muchas de las intervenciones urbanísticas que se diseñan son, por la distribución de competencias, obligaciones suyas. El organismo de la Administración Central invierte en el municipio en importantes sectores de inversión, como por ejemplo, en la construcción de centros de enseñanza, sanitarios, etc.

Es muy difícil de prever cual va a ser la tendencia que va a seguir la Administración Central, durante el periodo de 2020 a 2033.

Se parte del hecho de que, como mínimo, se va a mantener el ritmo normal de inversión, aunque en estos momentos de crisis económica y financiera, en unos primeros años estas inversiones bajaran, para posteriormente recuperarse, y por lo tanto produciéndose un reequilibrio a largo plazo, semejante a la tendencia de los últimos 25 años.

Se analiza cuáles han sido las inversiones en el periodo 1.996-2.020. Con estas cifras se obtiene la tendencia, que es proyectada en los próximos cuatrienios, comparándola con la necesidad de estos sectores de inversión valorados en el Programa de Actuación y el Estudio Económico, con la finalidad de ajustar la designación de agentes y el porcentaje de participación de éstos.

La valoración de esta capacidad inversora debería partir de una visión realista ajustada a las auténticas posibilidades económicas y financieras, asignándole los capítulos de inversión que normalmente suele asumir la actividad urbanística de la administración supramunicipal.



En lo que se refiere al análisis de la inversión privada, a pesar de la imprecisión que cualquier estudio del comportamiento de estos agentes conlleva, también es posible definir tendencias que demuestren, dentro de un marco aceptable de probabilidad, las posibilidades de actuación urbanística de los agentes privados.

Las estimaciones económicas que definen las posibilidades financieras de los diversos agentes inversores deben hacerse en euros constantes, evitando así la distorsión que introduce la inflación en cualquier estudio económico desarrollado en un periodo de tiempo que supere el año, y más en una previsión hasta el año 2.033

Se considera en este análisis los euros de referencia a su valor económico constante de 2.020, (como año "0" en el diagrama de flujos de caja) introducción como corrección el índice de inflación anual en relación con los años anteriores, y elaborando unas hipótesis para los próximos años, tal como está desarrollado y expuesto en la Memoria de Sostenibilidad Económica de este P.G.M.O.

Elemento fundamental es la evolución de la población en Ciudad Autónoma de Melilla, considerada a los efectos de determinar la evolución de las posibilidades económicas y financieras, teniendo en cuenta las proyecciones de ésta en los próximos años de vigencia del P.G.M.O..

Todas estas consideraciones, proyecciones y resultados están recogidos en los apartados 5 y 6 de la Memoria de Sostenibilidad Económica de este P.G.M.O.

Melilla, enero 2022.

D. Julio Turmo de Padura  
Arquitecto.  
Master Valoraciones Inmobiliarias.