

## **ANEXO.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PLAN GENERAL SENIJA**

### **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 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008
    - 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 Senija
  - 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 la 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
      - 5.1.4.2. 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. Transferencias corrientes
    - 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 1998 a 2010
  - 6.2. Los Ingresos en los presupuestos municipales de 1998 a 2010
  - 6.3. Los Gastos en los presupuestos municipales de 1998 a 2010
  - 6.4. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1998 a 2010
  - 6.5. Las transferencias de capital en el periodo 1998 a 2010
7. El Balance Fiscal Municipal de 2010 al 2023
8. Resumen y conclusiones finales del informe de sostenibilidad económica de PG Senija.

## 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:

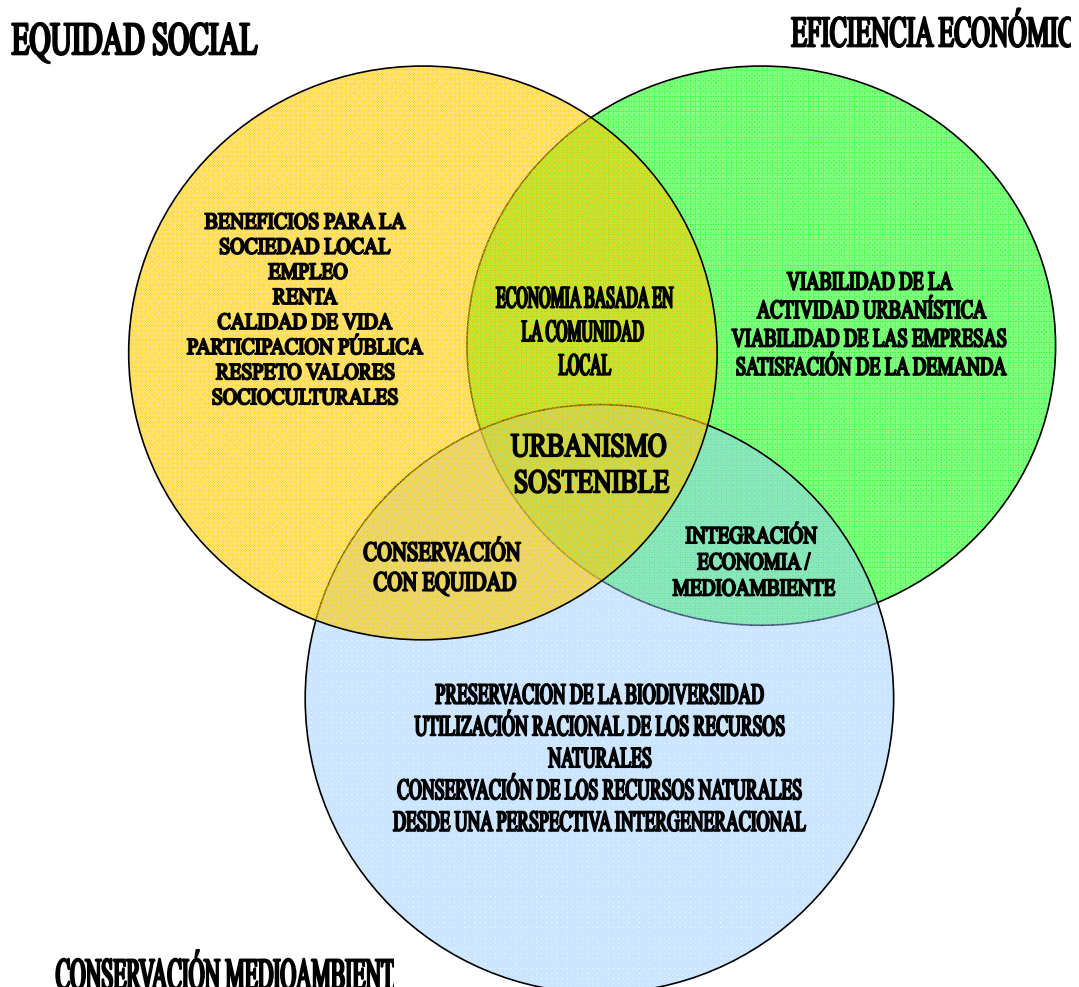
**“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.**

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.

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, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y modificada por la disposición final duodécima e la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

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

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, modificado por la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 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 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

*4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.*

En esta misma línea, el artículo 15.5 del RDL 2/2008, establece que las administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia

*5. 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.*

Además, tenemos que tener en cuenta el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que en su artículo 3, dice:

*Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y*

*población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

*2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.*

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

Este nuevo concepto de “sostenibilidad económica”, no debe confundirse la “viabilidad económica”, tal como desarrollaremos en el apartado 2.2.5 de esta memoria.

A diferencia de los anteriores 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 nuevo 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.

## 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, como son:

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

- ❖ El Ayuntamiento
- ❖ La Generalitat Valenciana
- ❖ 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)

## Actuación de Urbanización (s/ art. 14 del RDL 2/2008, modificado por la Ley 8/2013)

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 **reformular 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. 14.4, 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. Es decir, a los efectos de la legislación urbanística valenciana serán los P.D.A.I aprobados con convenio formalizado)

### 2.2.2. Problemas a resolver

Se supone que el legislador pretende resolver especialmente **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 el conjunto de ambas, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor mas 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 es imprescindible 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 cuarta<sup>1</sup> del 20% de aumento de la población<sup>2</sup> o de la superficie de suelo urbanizado en el municipio o ámbito territorial,

---

1 Disposición transitoria cuarta. *Criterios mínimos de sostenibilidad.*

"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".

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



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 van dirigidos a la **“funcionalidad” de la mezcla de los usos y a la disponibilidad y cualidad 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 de la Generalitat Valenciana y del Estado, los dos principios siguientes:

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

Reconociendo la sensibilidad del legislador estatal por la sostenibilidad económica, entendemos que ha de **prevaler** 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 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 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008

Para la **Generalitat Valenciana y 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.

Para los **equipamientos locales de gestión de la Generalitat Valenciana** (especialmente educativos y sanitarios) es necesario suponer que se construirán y se mantendrán en los términos que lo demande el nuevo desarrollo cuando residan el número mínimo adecuado de usuarios.

En cambio para el **Ayuntamiento** 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 del Ayuntamiento** 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 del Ayuntamiento
- ↳ 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.	AYUNTAMIENTO	GENERALITAT	ESTADO
INFRAESTRUCTURAS GENERALES INVERSIÓN	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	Planes territoriales y Sectoriales/ Estudios /Informe / Convenios
INFRAESTRUCTURAS GENERALES MANTENIMIENTO	Balance Fiscal Municipal positivo	Garantizado si existe la posibilidad de inversión	Garantizado si existe la posibilidad de inversión
URBANIZACION LOCAL INVERSION	Cargas urbanísticas	Actuaciones de IVVSA	-----
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	Planes Territoriales y Sectoriales / Estudios / Informe / Convenios
EQUIPAMIENTOS GENERALES- MANTENIMIENTO	Balance Fiscal municipal positivo	Garantizado si existe la posibilidad de inversión	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 )	Garantizado en Educativos y Sanitarios. Orientativo en Culturales	-----
EQUIPAMIENTOS LOCALES - MANTENIMIENTO	Balance Fiscal municipal positivo	Garantizado si existe la posibilidad de inversión	-----

### 2.2.5. La Memoria o Informe 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 del Ayuntamiento** (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 de la Generalitat Valenciana: 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 excederán 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 el Ayuntamiento; 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 la Hacienda Pública, 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, 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 Ayuntamiento 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 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.

En ningún caso debemos olvidar que los Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas 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 la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no sería 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 los P.D.A.I.

Reconociendo la sensibilidad del legislador estatal por la sostenibilidad 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 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 y Autonómica que serán los titulares principales del mantenimiento y servicios públicos a prestar.

#### **2.2.6. Síntesis para obtener el “Balance Fiscal Municipal”**

El “Balance Fiscal Municipal” es la diferencia entre los Ingresos corrientes y los Gastos de funcionamiento, es decir:

$$\text{“Balance Fiscal Municipal”} = + \text{Ingresos corrientes} - \text{Gastos de funcionamiento}$$

Veamos cual es la estructura general de estos ingresos y gastos.



### 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 el Ayuntamiento 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 primera y 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 15 años (hasta el año 2027) aproximadamente para Senja; 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 de desarrollo de actuación integrada (P.D.A.I.), 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 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, 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 5º apartado que concreta el **"Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística"**, con el siguiente tenor literal :

*Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

*5. "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 Senija a través de este documento, propone que el Informe de Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística, se realice cada 5 años 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 novo” 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; que 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, medimos la sostenibilidad económica de la actuación o actuaciones urbanísticas en el momento temporal preciso.

#### 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 concatenados 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 que deberían 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 Senija**

El Plan General de Senija, sobre una extensión superficial de 480,51 Ha, presenta los siguientes elementos:

- ↪ Suelo urbano, con una superficie de 20,35 Ha, dentro del que se prevé la Actuación integrada AI-0.1 para la completa urbanización de la pieza urbana Corredor de Actividades (CA) y los sectores de nuevos desarrollos como son, NDR(1)N, para vivienda aislada y adosada, con una superficie de 4,64 Ha y una capacidad de 509 viviendas, aproximadamente, el NDR(2)S, id, id, 2,50 Ha y 25 viviendas, y el NDA para actividades industriales/terciarias, con una superficie de 6,01 Ha.
- ↪ Suelo no urbanizable, con una extensión superficial de 413,02 Ha.
- ↪ Red Primaria de dotaciones públicas, distinguiéndose:
  - Viario: Urbano: 2,86 ha; territorial: 27,56 Ha.
  - Equipamientos: 1,36 Ha.
  - \*Zonmas Verdes: 0,03 Ha existentes; 2, 18 Ha Propuestas por el Plan.

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

#### **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.
2. Superficie de techo edificable en gestión o ejecución
3. Superficie de techo edificable del Plan General nuevo
4. Superficie de techo edificable de la actuación urbanística a desarrollar

5. Superficie de suelo público actual<sup>3</sup>
6. Superficie de suelo público de la actuación urbanística a desarrollar
7. Nº unidades de viviendas nueva creación de la actuación urbanística a desarrollar
8. Nº de residentes de la actuación urbanística a desarrollar

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

Entendemos que el legislador estatal pretende 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 Senija, prevé un crecimiento residencial sostenido para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el término municipal.

Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo del Plan General de Senija para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales; y adecuadas a las previsiones de crecimiento socio económico como se ha fundamentado y motivado en la memoria justificativa de este plan general.

#### **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. El ayuntamiento 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 del Ayuntamiento (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 del Ayuntamiento 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.

---

3.- 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.

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 el ayuntamiento 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 plusvalías, licencias de obras 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 un ayuntamiento tenga dependerá, en buena medida de la gestión presupuestaria municipal. 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 del ayuntamiento, 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 el Ayuntamiento 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 el Ayuntamiento 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 un ayuntamiento 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:

<b>GASTOS</b>		
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>		<b>GASTOS CORRIENTES</b>
Gastos de Personal	(Capítulo 1)	
Compras de bienes y servicios	(Capítulo 2)	
Transferencias corrientes	(Capítulo 4)	
<b>CARGA FINANCIERA</b>		<b>GASTOS DE CAPITAL</b>
Intereses	(Capítulo 3)	
Amortización de créditos	(Capítulo 9)	
<b>GASTOS DE INVERSIÓN</b>		
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 mas explica su demanda.

Estos cinco grupos básicos homogéneos son los siguientes:

- ❖ Servicios centrales: Alcaldía, 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 implicarían 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 Senija, 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 <sup>2</sup> de vía pública	Residentes / actividades
2.- Tratamiento de Residuos y limpieza	M <sup>2</sup> IBI	Residentes / actividades
3.- Seguridad ciudadana	M <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal. 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 del Ayuntamiento, 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 el Ayuntamiento 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:

<b>INGRESOS</b>		
<b>INGRESOS FISCALES</b>		<b>INGRESOS CORRIENTES</b>  Excepción de Contribuciones Especiales Cuotas de Urbanización
Impuestos Directos	(Capítulo 1)	
Impuestos Indirectos	(Capítulo 2)	
Tasas y otros Ingresos	(Capítulo 3)	
<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>		
Transferencias corrientes	(Capítulo 4)	
<b>INGRESOS PATRIMONIALES</b>		<b>INGRESOS DE CAPITAL</b>
Ingresos Patrimoniales	(Capítulo 5)	
<b>INGRESOS DE INVERSIÓN</b>		
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 un Ayuntamiento 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 del Ayuntamiento de Senija 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.

#### **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 mas 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 mas 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.

#### 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 imponible, 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](http://www.meh.es)), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de una 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 mas 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.

$$CI = BL * T_{ibi}$$

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

$$CL = CI * B$$

El IBI Urbano Total es la suma del IBI urbano actual mas el IBI urbano de las viviendas (terciario o industria) en el nuevo Sector mas 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 Senija, estimado en 15 años, es probable que al menos se produzcan 1 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. Transferencias corrientes

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.), además de las de la Generalitat Valenciana, la Diputación y otras.

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).

#### 5.1.5. 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 2010. 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 Senija tiene 4 sectores de suelo urbano y urbanizable habría que considerar todas sus correspondientes permutaciones, matemáticamente hablando, con lo que nos daría un conjunto de 24 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 6 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 una de los 15 años en que se planifica este plan general, es decir nos da un conjunto de  $1,2165 * 10^{17}$  escenarios posibles.

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



### 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 Senija hasta el año 2027.

Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad, quedan fundamentadas y motivadas en la memoria justificativa.

Utilizaremos un crecimiento tendencial prudente 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 regresión lineal o logarítmica, de los presupuestos municipales de 2003 a 2012 por unidad de habitante, con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal Sostenible de 2013 al 2027.

Ahora bien, esta hipótesis totalmente simplificada de obtención del Balance Fiscal Municipal, desarrollada en el apartado "7.- El Balance Fiscal Municipal de 2013 a 2027", de esta memoria, es solo "uno" de los posibles escenarios que hemos visto en las 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. 14.2 RDL 2/2008) un nuevo sector o sectores a urbanizar con su correspondiente programa de desarrollo de actuación integrada (P.D.A.I.).

En este caso se realizará el Balance Fiscal Municipal de la ciudad, al momento de inicio de la tramitación del correspondiente programa, con la "nueva parte de la ciudad" que crea el programa 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 mas 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 con carácter previo a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico, y si durante el plazo temporal desde la adjudicación de la condición de urbanizador a la firma del mencionado convenio se produjese la anulación o cancelación de algún programa en tramitación, esta memoria de sostenibilidad deberá reajustarse a las condiciones de crecimiento de la ciudad a la fecha de la firma del mencionado convenio. 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 Publica, 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 el sector publico, responsable de la conservación y mantenimiento de los nuevos servicios y establecer, en su caso, el conjunto de obligaciones del agente urbanizador y / o 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 el Ayuntamiento.

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 programación.

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:

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

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 Senija, tomaremos como flujo de caja el Balance Fiscal Municipal (capacidad de financiación propia) del Ayuntamiento, 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 del Ayuntamiento 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 cual es la realidad económica del Ayuntamiento 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 el Ayuntamiento.

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.

## El Análisis de los Presupuestos Municipales.

### 5.2. Los presupuestos municipales de 2003 a 2012

Por parte del Ayuntamiento de Senija se nos han facilitado los presupuestos del período temporal que comprende desde el año 2003 hasta el presupuesto del año 2012. Se sobreentiende que los presupuestos del año 2003 al 2012 están consolidados, pero solo se han utilizado exclusivamente los correspondientes al Ayuntamiento, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

<b>Evolución del Presupuesto la Senija en el periodo 2003 a 2012 (en unidades monetarias Euros nominales de cada año)</b>		
periodo	INGRESOS	GASTOS
2003	250.220,07	250.220,07
2004	296.044,20	296.044,20
2005	299.975,30	299.975,30
2006	398.765,60	365.145,60
2007	1.523.692,32	1.523.692,32
2008	1.131.891,90	1.131.891,90
2009	1.020.498,04	1.020.498,04
2010	1.092.652,94	1.092.652,94
2011	581.928,43	581.928,43
2012	418.398,20	418.398,20

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

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

En el cuadro siguiente 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 2012	EJERCICIO 2011	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	121.286,28	156.883,38	125.826,41	127.920,81	98.137,48
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	166.833,93	209.777,93	400.599,91	227.374,99	174.081,01
CAPITULO III	INTERESES	0,00	0,00	0,00	0,00	3.200,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	61.207,13	62.300,98	63.913,75	48.500,00	44.900,00
CAPITULO VI	INVERSION	52.984,53	150.689,34	486.865,84	0,00	800.898,41
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	16.086,33	2.276,80	15.447,03	610.697,64	6.000,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	6.004,60	4.675,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>418.398,20</b>	<b>581.928,43</b>	<b>1.092.652,94</b>	<b>1.020.498,04</b>	<b>1.131.891,90</b>

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	169.100,00	184.805,00	184.055,00	178.840,00	98.700,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	2.000,00	6.500,00	10.000,00	10.000,00	28.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	99.019,72	94.195,00	102.911,24	101.100,00	87.794,22
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	106.840,31	151.892,29	107.564,59	158.460,99	138.852,00
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.142,68	900,00	1.800,00	400,00	380,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	2.176,10	0,00	263.857,85	290.030,33	42.522,42
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	38.119,39	143.636,14	422.464,26	281.666,72	735.643,26
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>418.398,20</b>	<b>581.928,43</b>	<b>1.092.652,94</b>	<b>1.020.498,04</b>	<b>1.131.891,90</b>

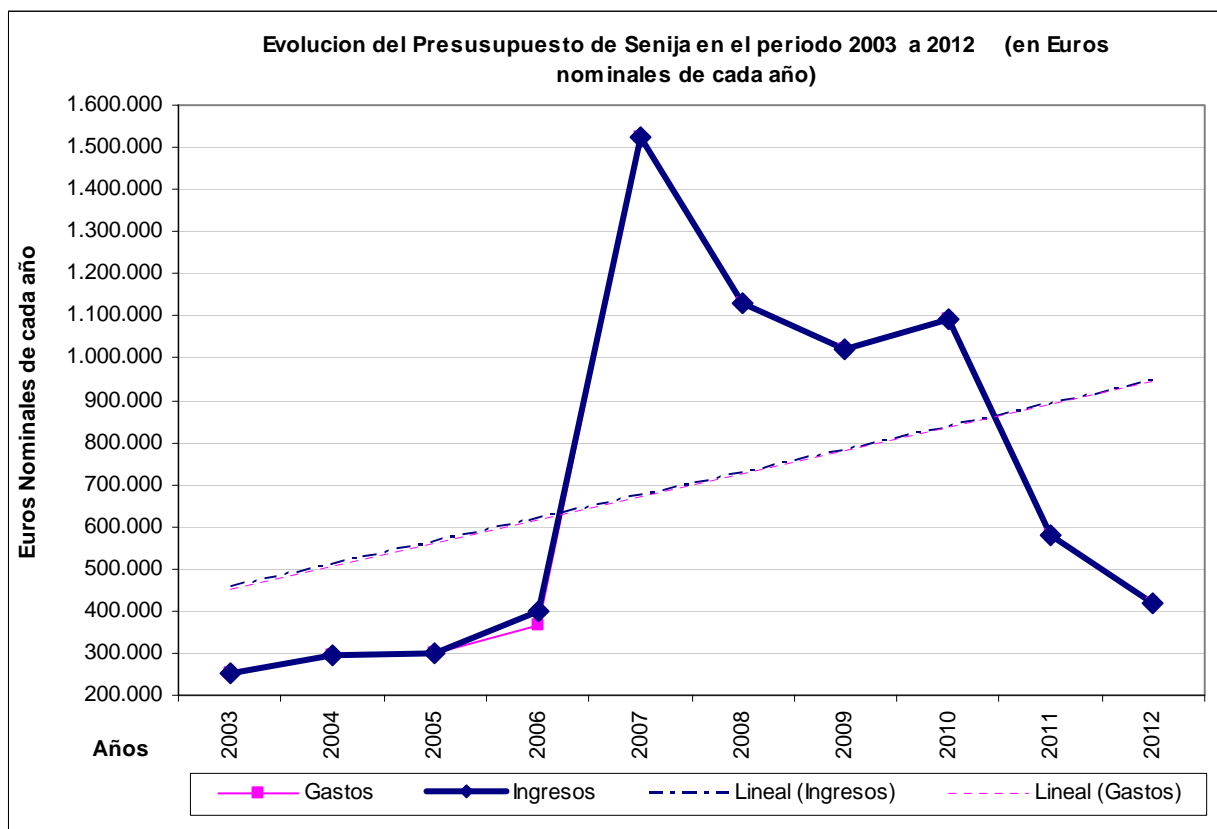
Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004	EJERCICIO 2003
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	76.909,38	49.898,37	51.685,32	50.943,18	48.652,27
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	308.530,25	194.888,04	197.893,86	174.758,51	139.652,05
CAPITULO III	INTERESES	2.751,96	630,48	431,37	630,48	832,26
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	13.406,83	4.346,11	6.300,00	11.400,02	7.500,02
CAPITULO VI	INVERSION	1.108.562,85	107.794,23	35.877,27	50.723,67	46.187,91
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	8.931,29	7.588,37	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	4.599,76	0,00	7.787,48	7.588,34	7.395,56
<b>TOTAL</b>		<b>1.523.692,32</b>	<b>365.145,60</b>	<b>299.975,30</b>	<b>296.044,20</b>	<b>250.220,07</b>

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004	EJERCICIO 2003
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	93.201,19	94.457,27	94.457,27	89.340,00	83.418,43
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	6.010,12
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	1.136.412,80	100.613,01	100.613,01	94.750,37	66.701,31
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	88.114,54	79.924,30	75.505,00	89.355,75	80.740,00
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	380,00	400,02	400,02	300,02	750,21
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	11.755,49	108.152,92	21.500,00	14.798,06	12.600,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	186.328,30	7.718,08	0,00	0,00	0,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.523.692,32</b>	<b>398.765,60</b>	<b>299.975,30</b>	<b>296.044,20</b>	<b>250.220,07</b>

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

Para su mejor comprensión y visualización se ha reflejado gráficamente las cifras mencionadas en el cuadro anterior y quedan reflejadas en el siguiente gráfico





### 5.3. Los Ingresos en los presupuestos municipales de 2003 a 2012

Analicemos detalladamente el estado de los **ingresos** en el período 2003 - 2012, 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 Senija en el periodo 2003 a 2012. (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
2003	83.418,43	6.010,12	66.701,31	80.740,00	750,21	0,00	12.600,00	0,00	0,00	250.220,07
2004	89.340,00	7.500,00	94.750,37	89.355,75	300,02	0,00	14.798,06	0,00	0,00	296.044,20
2005	94.457,27	7.500,00	100.613,01	75.505,00	400,02	0,00	21.500,00	0,00	0,00	299.975,30
2006	94.457,27	7.500,00	100.613,01	79.924,30	400,02	0,00	108.152,92	7.718,08	0,00	398.765,60
2007	93.201,19	7.500,00	1.136.412,80	88.114,54	380,00	0,00	11.755,49	186.328,30	0,00	1.523.692,32
2008	98.700,00	28.000,00	87.794,22	138.852,00	380,00	0,00	42.522,42	735.643,26	0,00	1.131.891,90
2009	178.840,00	10.000,00	101.100,00	158.460,99	400,00	0,00	290.030,33	281.666,72	0,00	1.020.498,04
2010	184.055,00	10.000,00	102.911,24	107.564,59	1.800,00	0,00	263.857,85	422.464,26	0,00	1.092.652,94
2011	184.805,00	6.500,00	94.195,00	151.892,29	900,00	0,00	0,00	143.636,14	0,00	581.928,43
2012	169.100,00	2.000,00	99.019,72	106.840,31	1.142,68	0,00	2.176,10	38.119,39	0,00	418.398,20

Fuente : Ayuntamiento de Senija 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 diez (10) años, es decir desde el año 2003 al 2012, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2012.

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 2003 al 2012, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Indice de Precios al consumo		
periodo	Indice de Precios al consumo. Variacion Interanual (%)	IPC acumulado
2003	2,60%	31,31%
2004	3,23%	27,98%
2005	3,73%	23,98%
2006	3,50%	19,52%
2007	4,20%	15,48%
2008	1,40%	10,82%
2009	1,00%	9,29%
2010	3,30%	8,21%
2011	2,00%	4,75%
2012	2,70%	2,70%

Fuente: I.N.E.

En consecuencia, aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflacción al año 2012 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente.

Estas cantidades ya son comparables entre si porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Senija en el periodo 2003 a 2012 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)										
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
2003	99.701,19	7.183,26	79.720,99	96.499,95	896,65	0,00	15.059,44	0,00	0,00	299.061,48
2004	103.167,74	8.660,82	109.415,51	103.185,93	346,46	0,00	17.088,46	0,00	0,00	341.864,92
2005	104.680,47	8.311,73	111.502,45	83.676,98	443,31	0,00	23.826,96	0,00	0,00	332.441,90
2006	103.235,18	8.196,97	109.962,97	87.351,66	437,19	0,00	118.203,56	8.435,32	0,00	435.822,85
2007	100.853,83	8.115,82	1.229.722,31	95.349,52	411,20	0,00	12.720,72	201.627,50	0,00	1.648.800,90
2008	103.392,20	29.331,12	91.967,96	145.453,02	398,07	0,00	44.543,94	770.615,74	0,00	1.185.702,04
2009	183.668,68	10.270,00	103.829,70	162.739,44	410,80	0,00	297.861,15	289.271,72	0,00	1.048.051,49
2010	184.055,00	10.000,00	102.911,24	107.564,59	1.800,00	0,00	263.857,85	422.464,26	0,00	1.092.652,94
2011	184.805,00	6.500,00	94.195,00	151.892,29	900,00	0,00	0,00	143.636,14	0,00	581.928,43
2012	169.100,00	2.000,00	99.019,72	106.840,31	1.142,68	0,00	2.176,10	38.119,39	0,00	418.398,20

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion propia.

Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Senija 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 Senija en cada uno de los años del período temporal de 2003 a 2012, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

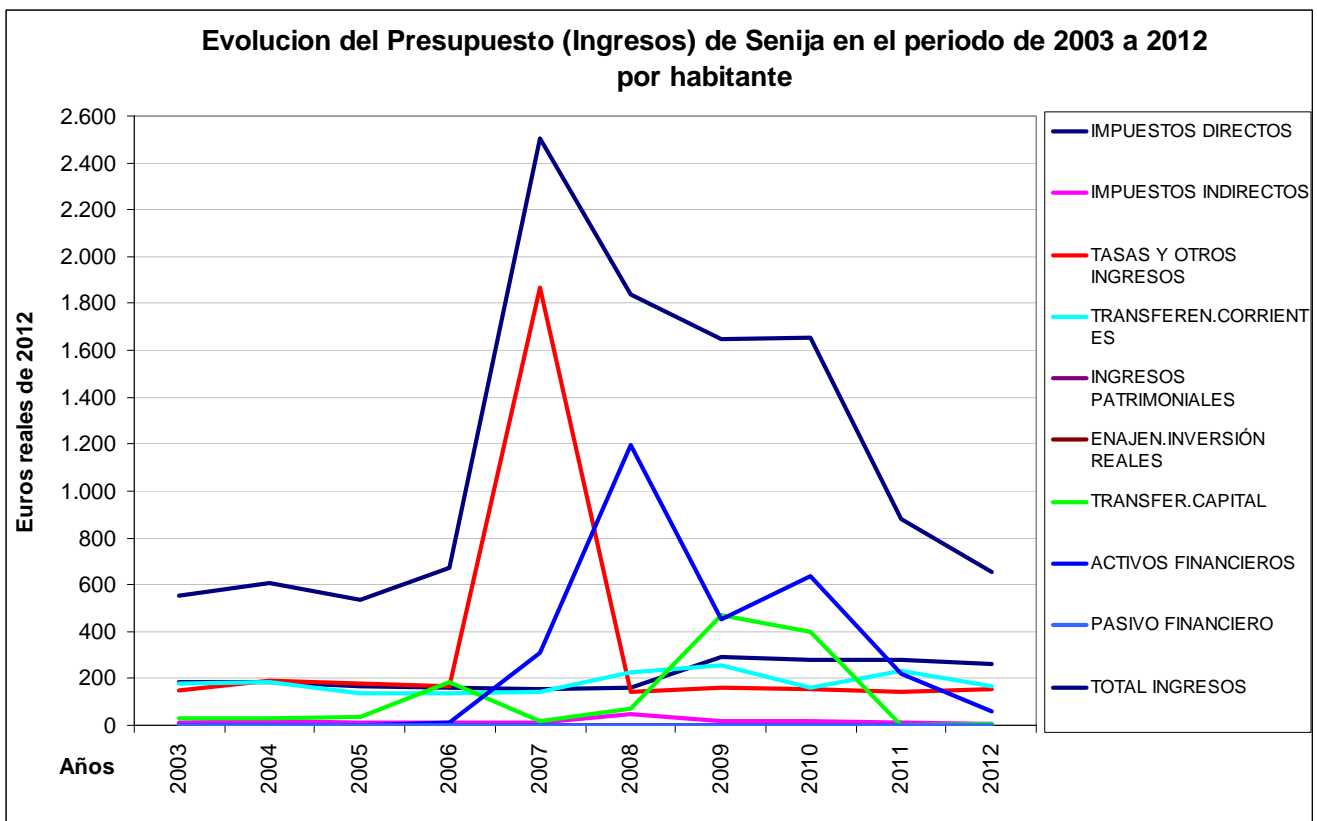
periodo	Poblacion
2003	542
2004	566
2005	619
2006	649
2007	658
2008	645
2009	636
2010	661
2011	661
2012	642

Consecuentemente vamos a dividir cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Senija en cada uno de los años y así obtenemos la evolución del presupuesto, en este caso de los ingresos de la ciudad de Senija en el período 2003 a 2012 por habitante en unidades monetarias euros reales o constantes de 2012, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Senija en el periodo 2003 a 2012 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)										
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
2003	183,95	13,25	147,09	178,04	1,65	0,00	27,78	0,00	0,00	551,77
2004	182,28	15,30	193,31	182,31	0,61	0,00	30,19	0,00	0,00	604,00
2005	169,11	13,43	180,13	135,18	0,72	0,00	38,49	0,00	0,00	537,06
2006	159,07	12,63	169,43	134,59	0,67	0,00	182,13	13,00	0,00	671,53
2007	153,27	12,33	1.868,88	144,91	0,62	0,00	19,33	306,42	0,00	2.505,78
2008	160,30	45,47	142,59	225,51	0,62	0,00	69,06	1.194,75	0,00	1.838,30
2009	288,79	16,15	163,25	255,88	0,65	0,00	468,34	454,83	0,00	1.647,88
2010	278,45	15,13	155,69	162,73	2,72	0,00	399,18	639,13	0,00	1.653,03
2011	279,58	9,83	142,50	229,79	1,36	0,00	0,00	217,30	0,00	880,38
2012	263,40	3,12	154,24	166,42	1,78	0,00	3,39	59,38	0,00	651,71

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion propia.

Para su mejor comprensión lo reflejamos en el siguiente gráfico



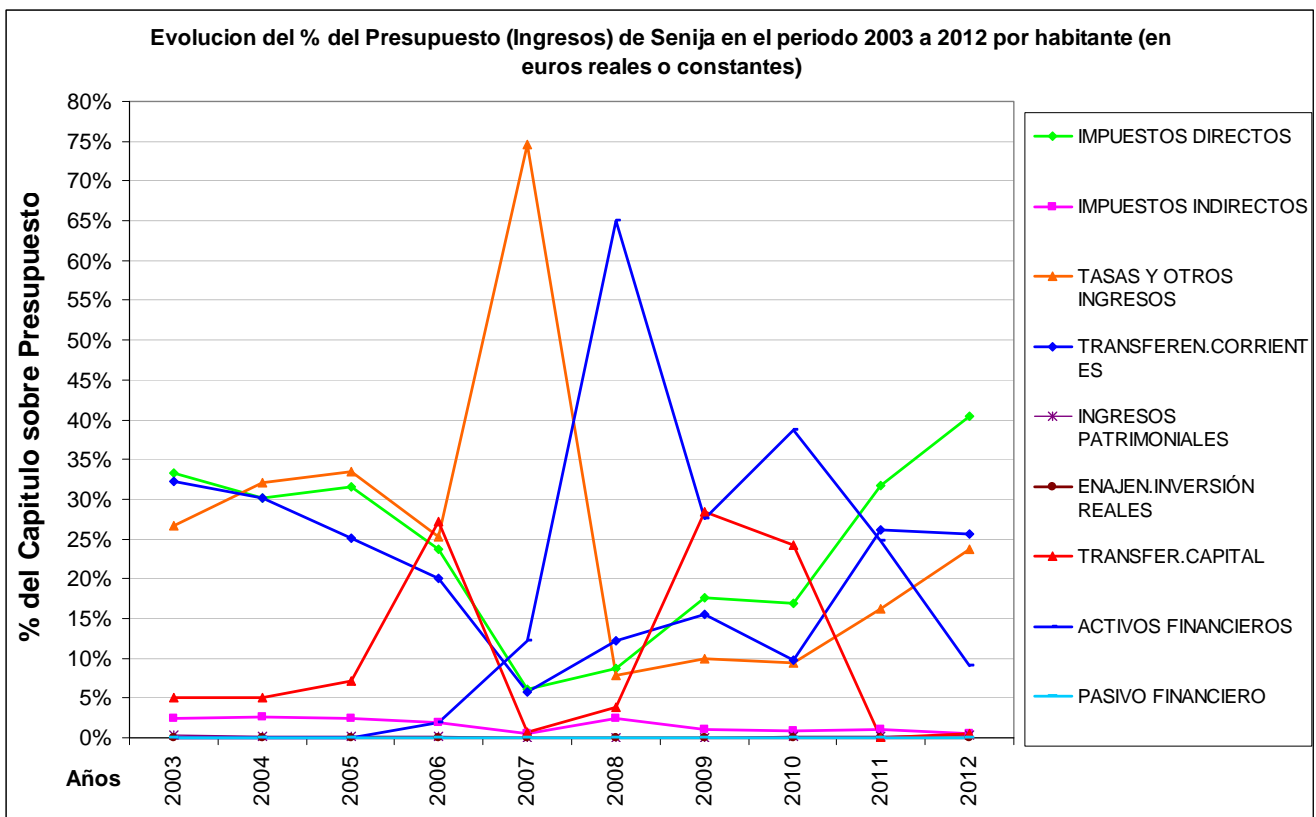
A continuación obtenemos el porcentaje o peso que supone cada uno de los nueve capítulos que compone el estado económico de los ingresos en cada uno de los nueve años analizados tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

**Evolución del % Presupuesto (Ingresos) de la Senija en el periodo 2003 a 2012 por habitante unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012) (en**

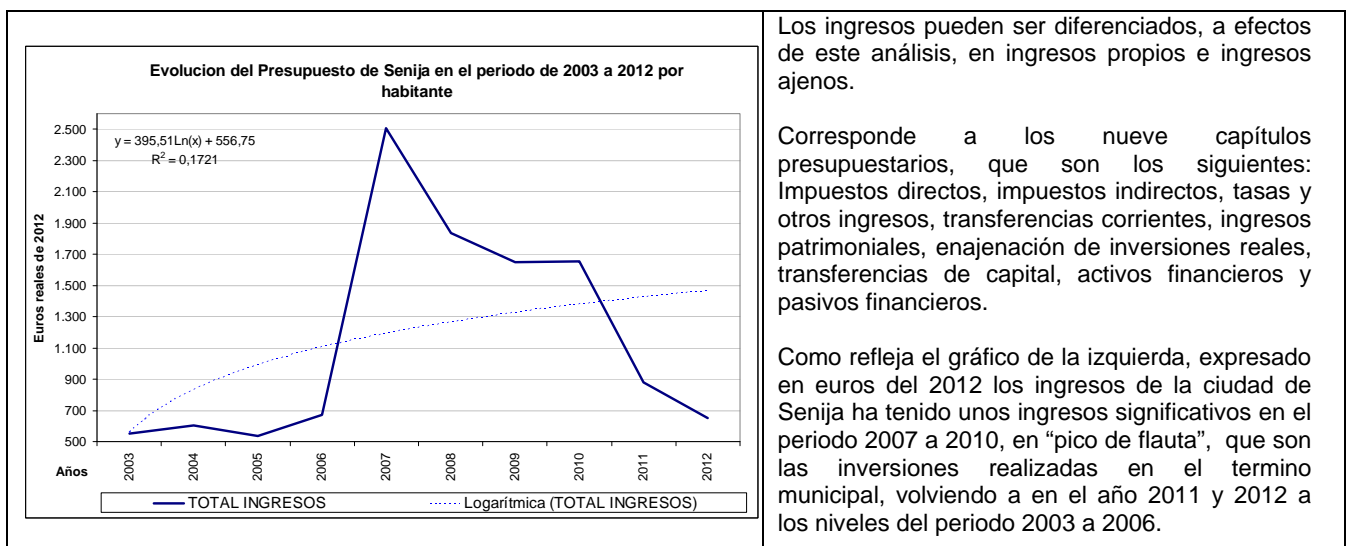
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPI TAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
2003	33,34%	2,40%	26,66%	32,27%	0,30%	0,00%	5,04%	0,00%	0,00%	100,00%
2004	30,18%	2,53%	32,01%	30,18%	0,10%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	100,00%
2005	31,49%	2,50%	33,54%	25,17%	0,13%	0,00%	7,17%	0,00%	0,00%	100,00%
2006	23,69%	1,88%	25,23%	20,04%	0,10%	0,00%	27,12%	1,94%	0,00%	100,00%
2007	6,12%	0,49%	74,58%	5,78%	0,02%	0,00%	0,77%	12,23%	0,00%	100,00%
2008	8,72%	2,47%	7,76%	12,27%	0,03%	0,00%	3,76%	64,99%	0,00%	100,00%
2009	17,52%	0,98%	9,91%	15,53%	0,04%	0,00%	28,42%	27,60%	0,00%	100,00%
2010	16,84%	0,92%	9,42%	9,84%	0,16%	0,00%	24,15%	38,66%	0,00%	100,00%
2011	31,76%	1,12%	16,19%	26,10%	0,15%	0,00%	0,00%	24,68%	0,00%	100,00%
2012	40,42%	0,48%	23,67%	25,54%	0,27%	0,00%	0,52%	9,11%	0,00%	100,00%

Fuente : Ayuntamiento de Senija 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 Senija en el mencionado período 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 sobretodo, 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).

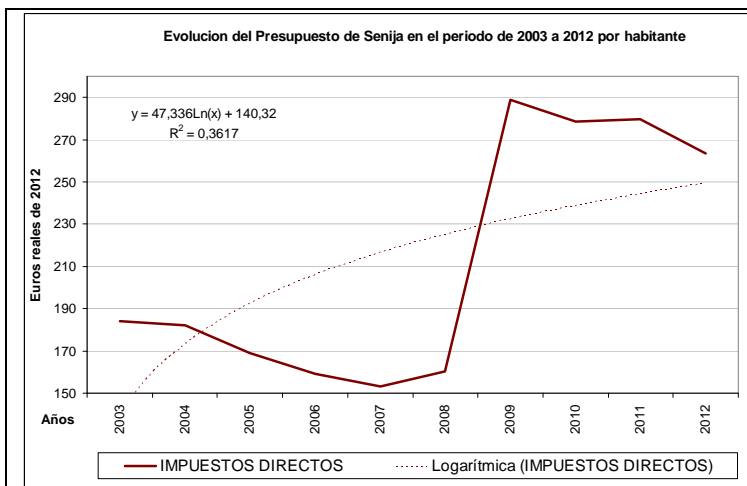
No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal Municipal es sólo una fuente mediante las cuales la administración local puede financiar sus inversiones reales.

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

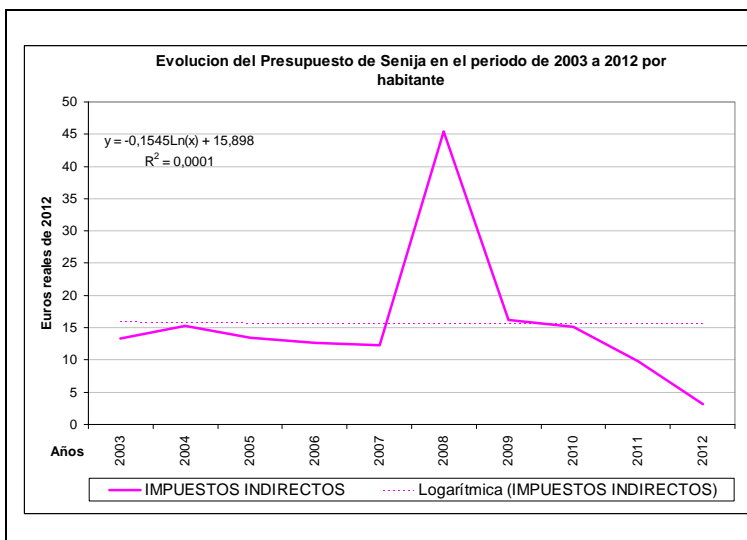
Pasemos a continuación a explicar y analizar cada uno de los capítulos de los ingresos presupuestarios

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 recapacitación, 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, etc.

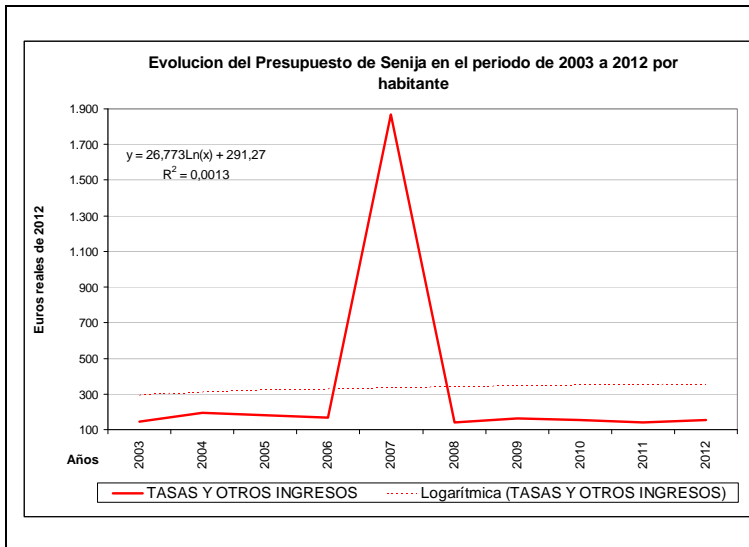
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, los ingresos por impuestos directos bajaron en el periodo 2003 a 2008, pero en el año 2009 aumentaron un 81%, lo que supone una importante carga fiscal para los administrados, pero que hace posible que el B.F.M. y el A.N. salga positivo la mayoría de los años. Esta elevación de los impuestos directos se ha mantenido hasta el 2012.



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 2012, los ingresos por impuestos directos han ido manteniéndose desde 2003 a 2007, con un incremento muy importante el año 2008 con un "pico de flauta, bajando en el año 2009 a los anteriores niveles de 2003-2007, pero volviendo a bajar de forma preocupante hasta el 2012.

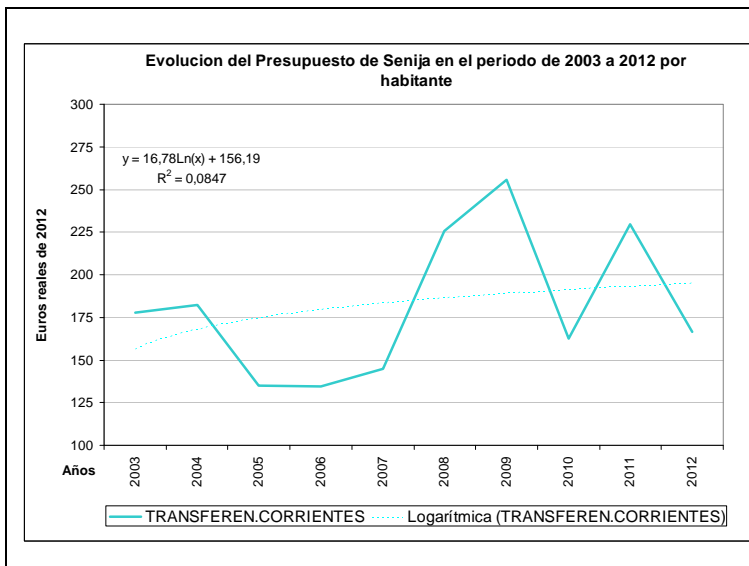
Esta disminución significativa en los años 2011 y 2012 de los impuestos indirectos podría suponer una merma importante en el ahorro bruto para la ciudad de Senija.



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

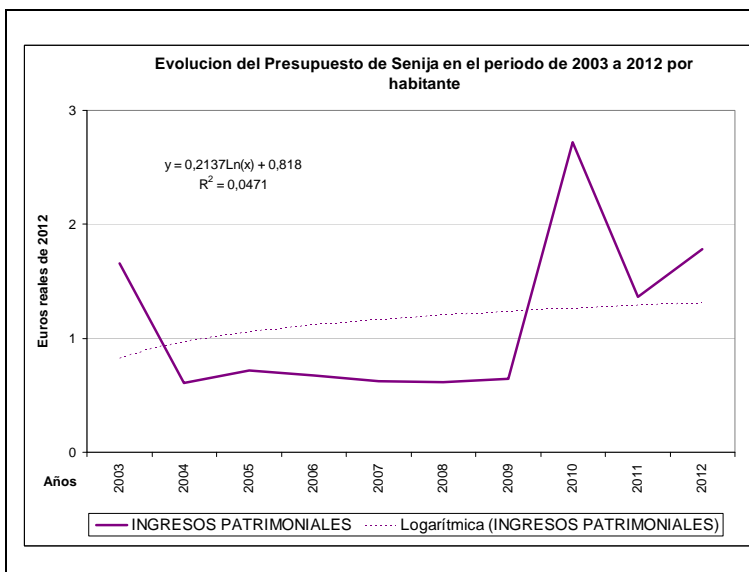
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, los ingresos por estas tasas se han mantenido constantes durante el periodo analizado, excepto en el año 2007 debido a las inversiones realizadas en el termino municipal.

En consecuencia, no es una excesiva carga fiscal sobre los administrados.



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

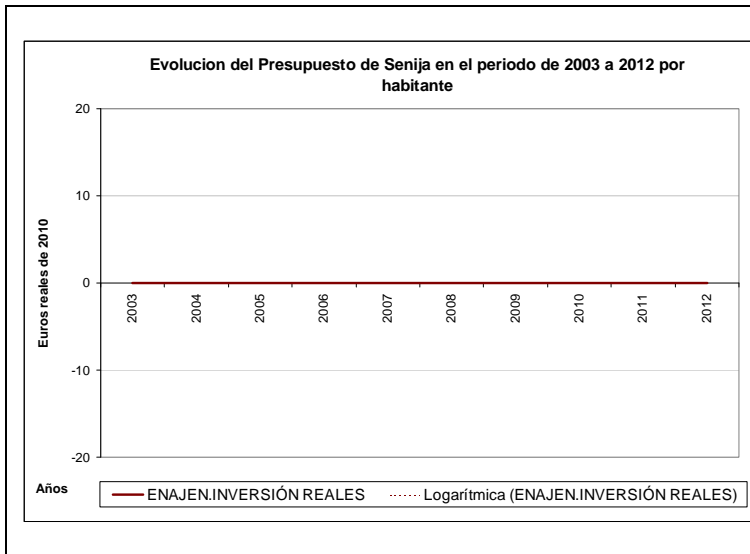
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, las transferencias corrientes de la Administración General del Estado han tenido un comportamiento contante en picos de flauta, pero con un tendencia creciente en el periodo analizado de 2003 a 2012



Los ingresos patrimoniales se obtien básicamente de los intereses de depósito análogos.

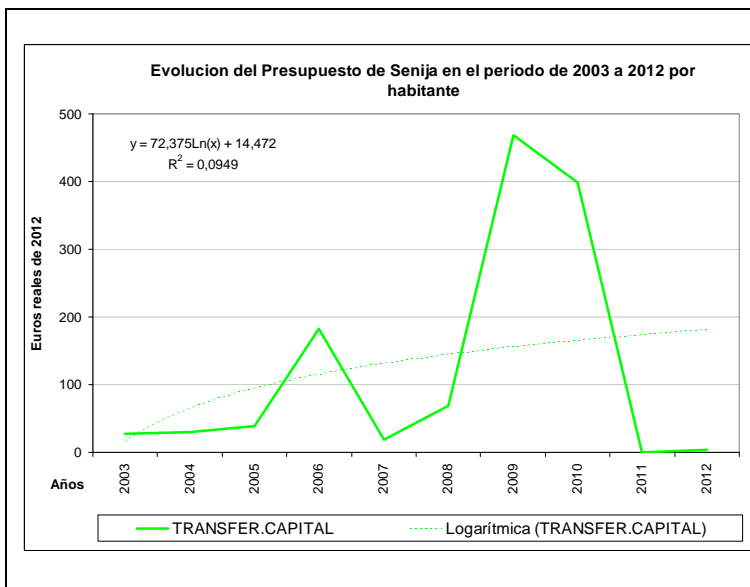
Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, los ingresos patrimoniales básicamente han tenido muy poca variación en el período temporal analizado, ya que estamos hablando de 1 a 2 euros por habitante.





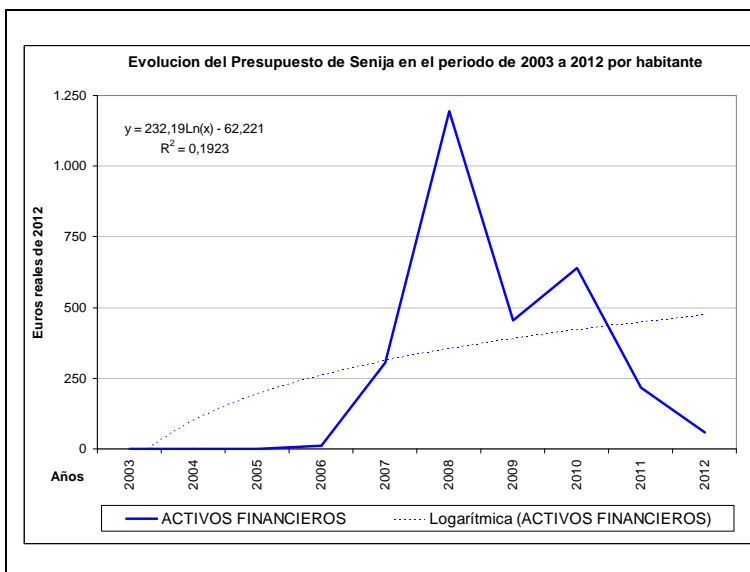
Los ingresos por enajenación de inversiones reales se obtienen básicamente de la venta de terrenos provenientes de las cesiones de **aprovechamiento urbanístico**.

**Como refleja el gráfico de la izquierda, no ha habido ingresos patrimoniales en el período temporal analizado.**



Los ingresos provenientes de transferencias de capital se obtienen básicamente de transferencias del estado y en menor medida de otras transferencias del exterior. Los ingresos provenientes de trasferencias capital tienen una especial incidencia en los presupuestos de ayuntamientos pequeños por que son básicamente los que con el I.B.I los que sustentan el presupuesto municipal

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, los ingresos provenientes de trasferencias capital se incrementan en forma de "picos de flauta" con unas diferencias muy importantes de unos años a otros; aunque han ido aumentando de forma constante en el periodo como refleja la grafica de regresión, con la excepción de los años 2011 y 2012 que ha sido prácticamente cero.



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 2012, los ingresos provenientes de los activos financieros en los años 2008, 2009 y 2010 han sido muy significativos y han servido para la realización de importantes inversiones en el termino municipal.

#### 5.4. Los Gastos en los presupuestos municipales de 2003 - 2012

De forma análoga vamos a analizar detalladamente el estado de los **gastos** en el período 2003 a 2012, 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 la Senija en el periodo 2003 a 2012 (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
2003	48.652,27	139.652,05	832,26	7.500,02	46.187,91	0,00	0,00	7.395,56	250.220,07
2004	50.943,18	174.758,51	630,48	11.400,02	50.723,67	0,00	0,00	7.588,34	296.044,20
2005	51.685,32	197.893,86	431,37	6.300,00	35.877,27	0,00	0,00	7.787,48	299.975,30
2006	49.898,37	194.888,04	630,48	4.346,11	107.794,23	7.588,37	0,00	0,00	365.145,60
2007	76.909,38	308.530,25	2.751,96	13.406,83	1.108.562,85	8.931,29	0,00	4.599,76	1.523.692,32
2008	98.137,48	174.081,01	3.200,00	44.900,00	800.898,41	6.000,00	4.675,00	0,00	1.131.891,90
2009	127.920,81	227.374,99	0,00	48.500,00	0,00	610.697,64	6.004,60	0,00	1.020.498,04
2010	125.826,41	400.599,91	0,00	63.913,75	486.865,84	15.447,03	0,00	0,00	1.092.652,94
2011	156.883,38	209.777,93	0,00	62.300,98	150.689,34	2.276,80	0,00	0,00	581.928,43
2012	121.286,28	166.833,93	0,00	61.207,13	52.984,53	16.086,33	0,00	0,00	418.398,20

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion 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 10 años, es decir desde el año 2003 al 2012, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2012. Para eso utilizaremos el mismo cuadro de índice de precios al consumo que está recogido en el análisis de los ingresos.

Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2012 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente. Estas cantidades ya son comparables entre si porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación

Evolución del Presupuesto (Gastos) de la Senija en el periodo 2003 a 2012 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)									
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE	INVERSIONES REALES	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
2003	58.148,89	166.911,27	994,71	8.963,98	55.203,50	0,00	0,00	8.839,13	299.061,48
2004	58.827,99	201.807,04	728,06	13.164,48	58.574,51	0,00	0,00	8.762,84	341.864,92
2005	57.279,27	219.312,10	478,06	6.981,85	39.760,30	0,00	0,00	8.630,33	332.441,90
2006	54.535,42	212.998,97	689,07	4.749,99	117.811,54	8.293,56	0,00	0,00	399.078,55
2007	83.224,32	333.863,30	2.977,92	14.507,65	1.199.585,64	9.664,63	0,00	4.977,44	1.648.800,90
2008	102.802,94	182.356,82	3.352,13	47.034,55	838.973,12	6.285,24	4.897,25	0,00	1.185.702,04
2009	131.374,67	233.514,11	0,00	49.809,50	0,00	627.186,48	6.166,72	0,00	1.048.051,49
2010	125.826,41	400.599,91	0,00	63.913,75	486.865,84	15.447,03	0,00	0,00	1.092.652,94
2011	156.883,38	209.777,93	0,00	62.300,98	150.689,34	2.276,80	0,00	0,00	581.928,43
2012	121.286,28	166.833,93	0,00	61.207,13	52.984,53	16.086,33	0,00	0,00	418.398,20

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion propia.

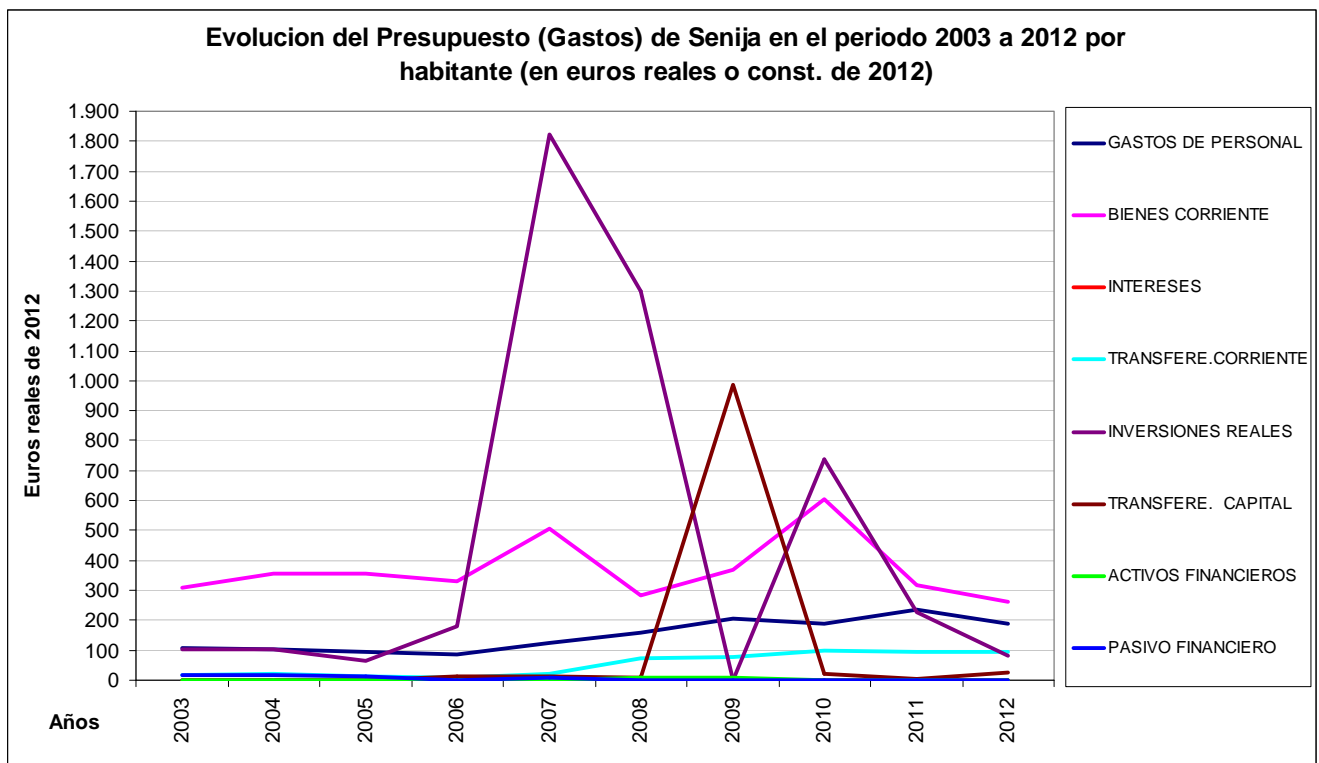
Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí, ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Senija en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante,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

**Evolución del Presupuesto (Gastos) de la Senja en el periodo 2003 a 2012 por habitante  
 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)**

periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE	INVERSIONES REALES	TRANSFERE. CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
2003	107,29	307,95	1,84	16,54	101,85	0,00	0,00	16,31	551,77
2004	103,94	356,55	1,29	23,26	103,49	0,00	0,00	15,48	604,00
2005	92,54	354,30	0,77	11,28	64,23	0,00	0,00	13,94	537,06
2006	84,03	328,20	1,06	7,32	181,53	12,78	0,00	0,00	614,91
2007	126,48	507,39	4,53	22,05	1.823,08	14,69	0,00	7,56	2.505,78
2008	159,38	282,72	5,20	72,92	1.300,73	9,74	7,59	0,00	1.838,30
2009	206,56	367,16	0,00	78,32	0,00	986,14	9,70	0,00	1.647,88
2010	190,36	606,05	0,00	96,69	736,56	23,37	0,00	0,00	1.653,03
2011	237,34	317,36	0,00	94,25	227,97	3,44	0,00	0,00	880,38
2012	188,92	259,87	0,00	95,34	82,53	25,06	0,00	0,00	651,71

Fuente : Ayuntamiento de Senja y elaboracion propia.

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



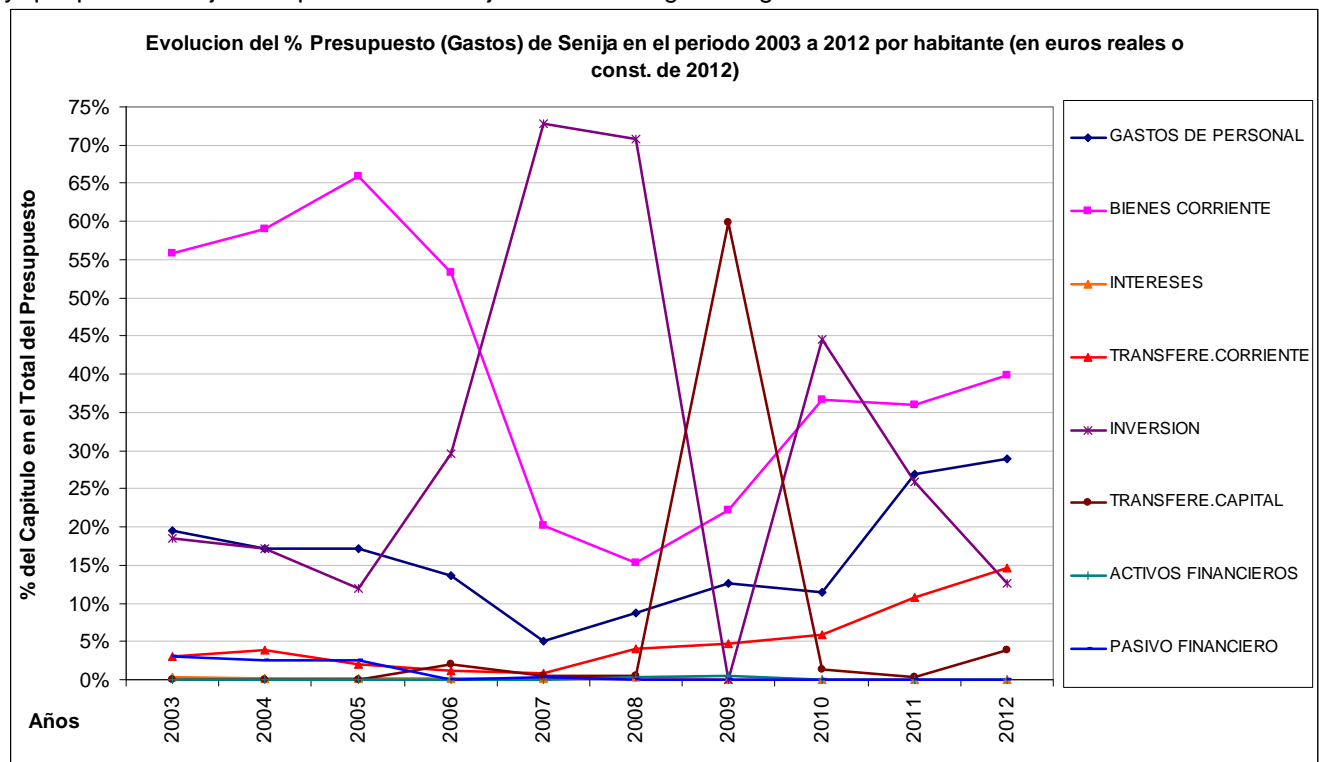
A continuación obtenemos el porcentaje o peso que supone cada uno de los ocho capítulos que compone el estado económico de los gastos en cada uno de los nueve años analizados tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

**Evolución del % del Presupuesto (Gastos) de la Senja en el periodo 2003 a 2012 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)**

periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE	INVERSION	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
2003	19,44%	55,81%	0,33%	3,00%	18,46%	0,00%	0,00%	2,96%	100,00%
2004	17,21%	59,03%	0,21%	3,85%	17,13%	0,00%	0,00%	2,56%	100,00%
2005	17,23%	65,97%	0,14%	2,10%	11,96%	0,00%	0,00%	2,60%	100,00%
2006	13,67%	53,37%	0,17%	1,19%	29,52%	2,08%	0,00%	0,00%	100,00%
2007	5,05%	20,25%	0,18%	0,88%	72,76%	0,59%	0,00%	0,30%	100,00%
2008	8,67%	15,38%	0,28%	3,97%	70,76%	0,53%	0,41%	0,00%	100,00%
2009	12,54%	22,28%	0,00%	4,75%	0,00%	59,84%	0,59%	0,00%	100,00%
2010	11,52%	36,66%	0,00%	5,85%	44,56%	1,41%	0,00%	0,00%	100,00%
2011	26,96%	36,05%	0,00%	10,71%	25,89%	0,39%	0,00%	0,00%	100,00%
2012	28,99%	39,87%	0,00%	14,63%	12,66%	3,84%	0,00%	0,00%	100,00%

Fuente : Ayuntamiento de Senja y elaboracion 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.

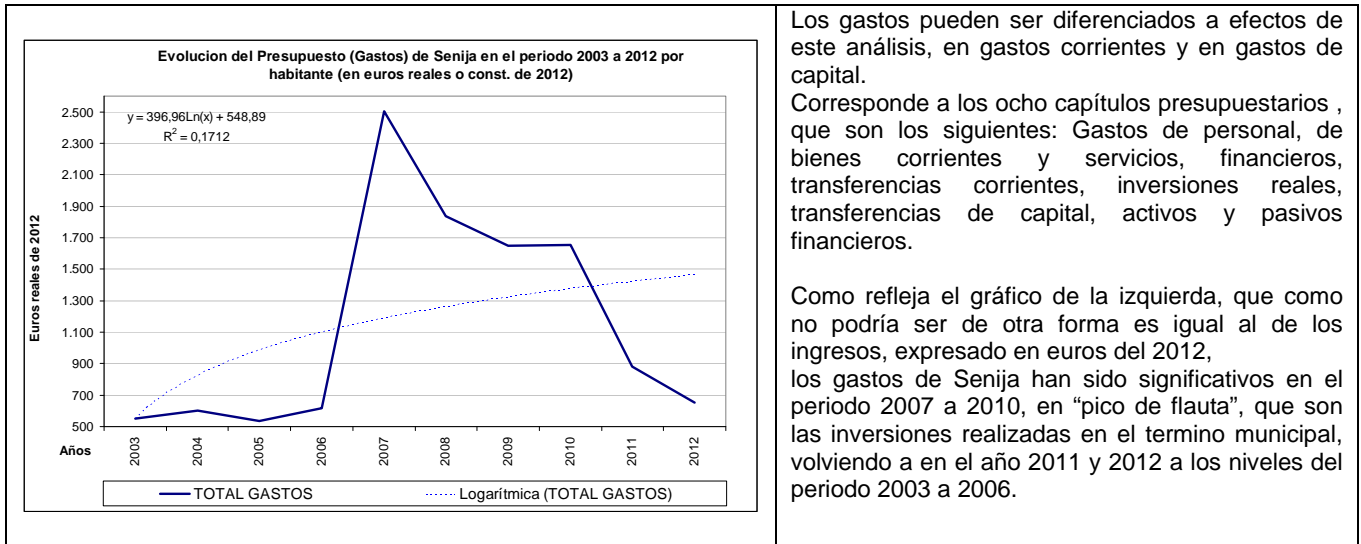
Es decir, en principio solo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (Capítulo I al V del presupuesto de gastos).

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.

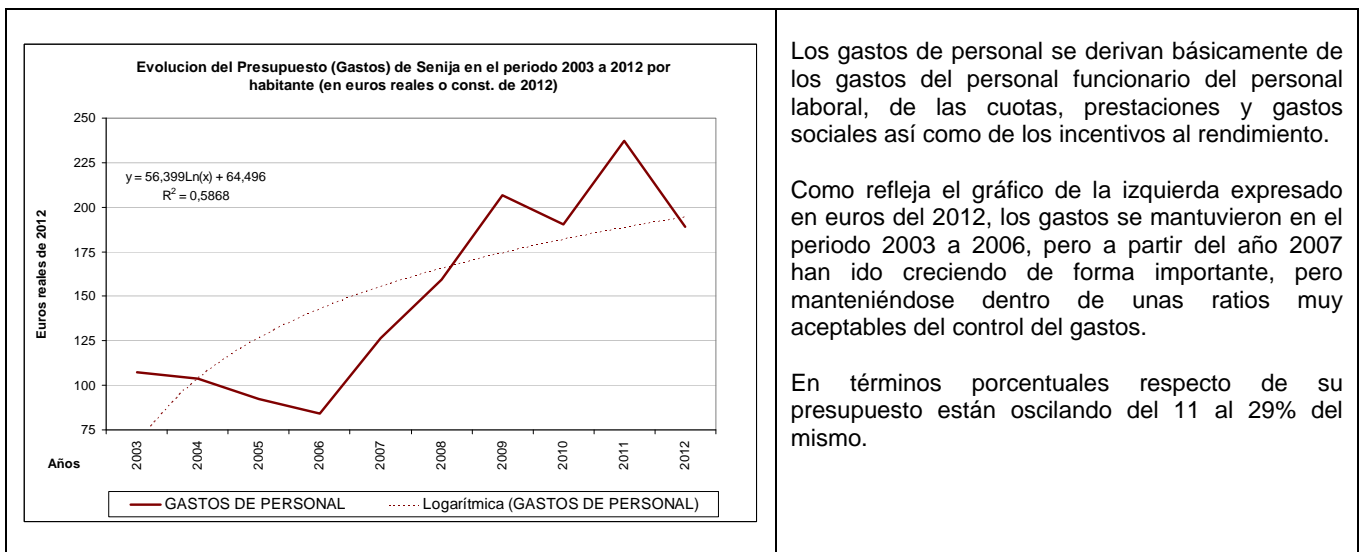
Pasemos a continuación a explicar y comentar los conceptos y su evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (gastos) de Senija en el mencionado período temporal



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.

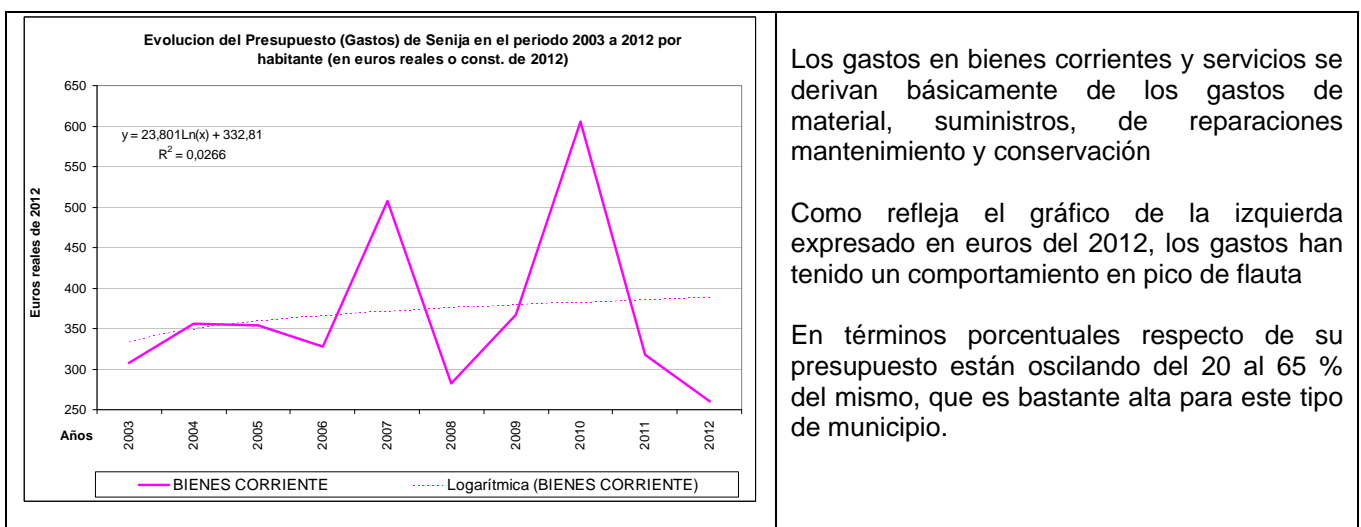
Como refleja el gráfico de la izquierda, que como no podría ser de otra forma es igual al de los ingresos, expresado en euros del 2012, los gastos de Senija han sido significativos en el periodo 2007 a 2010, en "pico de flauta", que son las inversiones realizadas en el termino municipal, volviendo a en el año 2011 y 2012 a los niveles del periodo 2003 a 2006.



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 2012, los gastos se mantuvieron en el periodo 2003 a 2006, pero a partir del año 2007 han ido creciendo de forma importante, pero manteniéndose dentro de unas ratios muy aceptables del control del gastos.

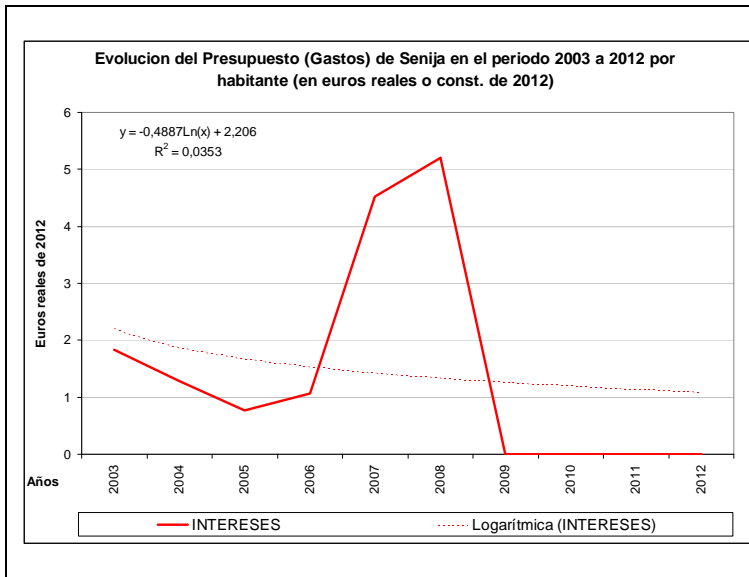
En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 11 al 29% del mismo.



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 2012, los gastos han tenido un comportamiento en pico de flauta

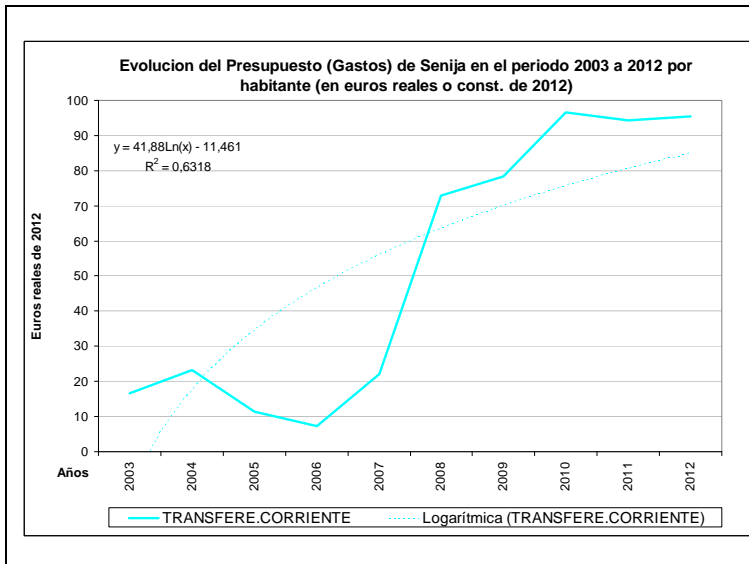
En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 20 al 65 % del mismo, que es bastante alta para este tipo de municipio.



Los gastos financieros se derivan básicamente de los préstamos del interior

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, los gastos financieros han permanecido constante en el período de tiempo analizado, excepto en el años 2007 y 2008, que tuvieron un importantísimo aumento.

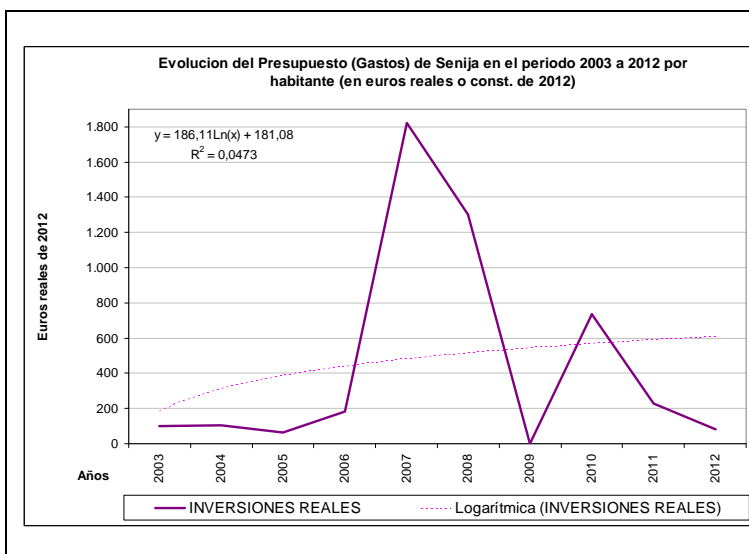
En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0% al 0,33% del mismo. Esta ratio esta muy bien. Supone una excelente gestión de los recursos económicos del Ayuntamiento.



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 2012, los gastos por transferencias corrientes han tenido un aumento significativo en el periodo 2007 a 2012.

En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 1% al 15% del mismo.

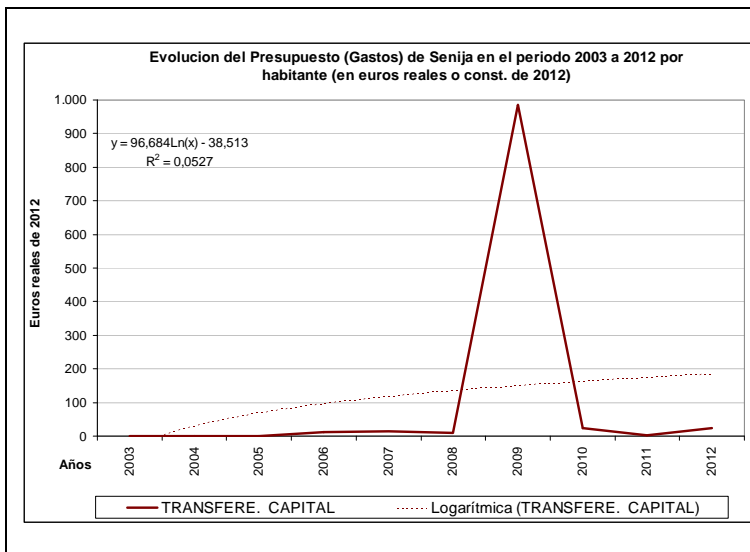


Los gastos por inversiones reales se derivan básicamente en inversiones de nuevas infraestructuras y bienes de uso general, así como en inversión de nueva puesta en funcionamiento y de reposición de operaciones de servicio.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, estos gastos han tenido 3 picos de flauta en los años 2007, 2008 y 2010, que ha supuestos respectivamente el 72%, 70% y 44% del presupuesto en esos años.

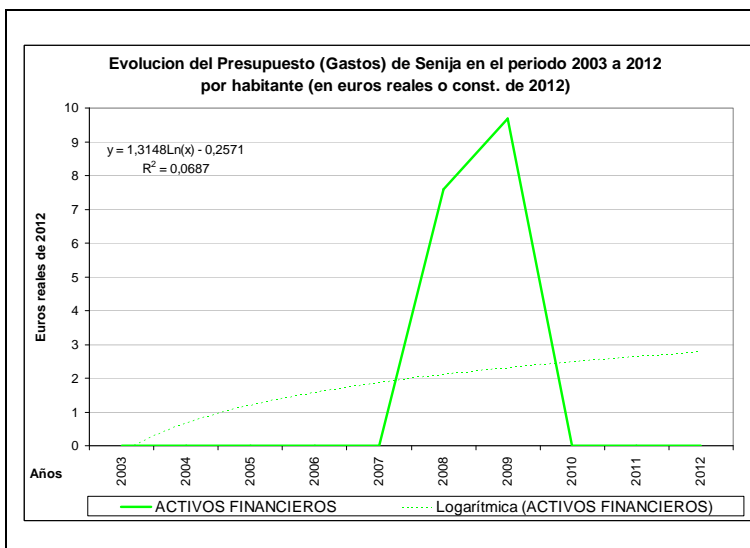
En términos porcentuales respecto de su presupuesto estos ratios del 70% son excesivos, pero si eliminamos estos años, los mismos ratios están oscilando del 12% al 26% que son mucho mas estándar.





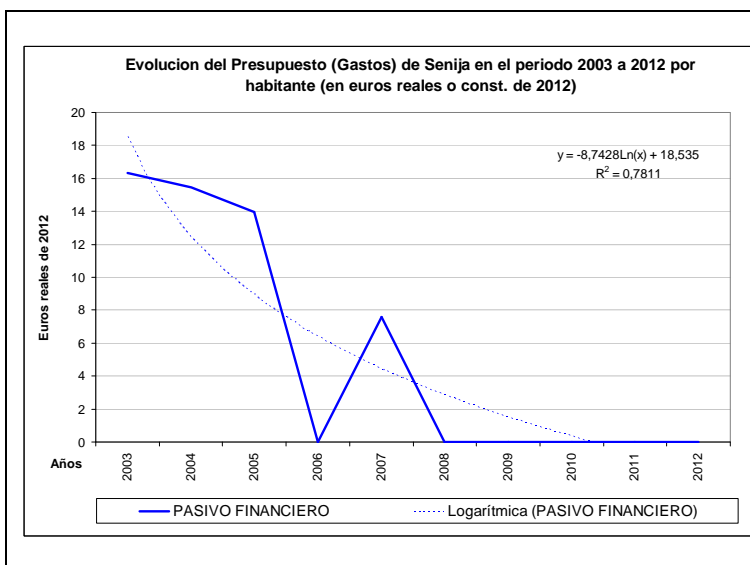
Los gastos por transferencias de capital se derivan básicamente de transferencias a empresas de entidad local.

Como refleja el gráfico de la izquierda expresado en euros del 2012, estos gastos tienen unos picos de flauta muy significativos en el periodo 2003 a 2012, en términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0% al 4% del mismo, pero en el año 2009 supone un 59% del presupuesto



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 2012, los ingresos provenientes de los activos financieros se han mantenido de forma más o menos constante en el período 2003 - 2012, excepto en los años 2008 y 2009.



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 2012, estos gastos han ido decreciendo de forma significativa hasta ser cero a partir del año 2.008.

En términos porcentuales respecto de su presupuesto están oscilando del 0% al 2% del mismo. Lo que implica una excelente gestión de los recursos económicos del ayuntamiento.

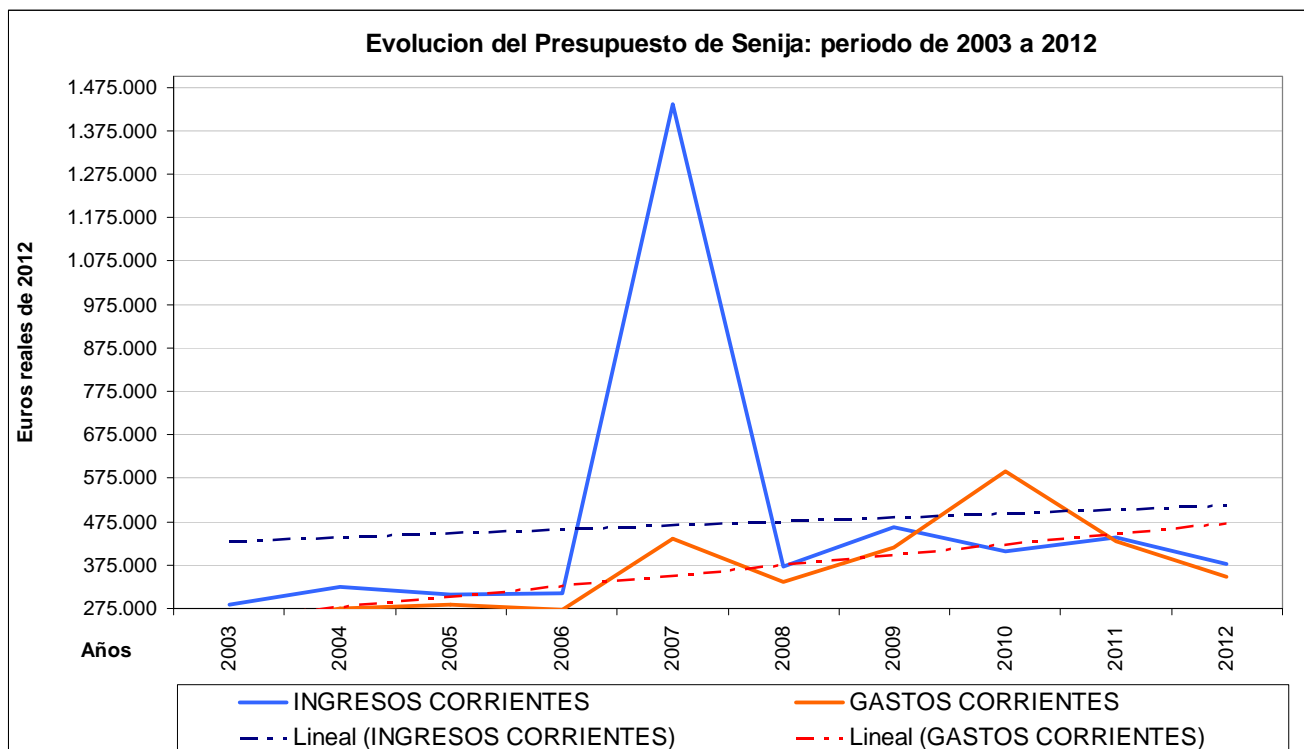
**5.5. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 2003 - 2012**

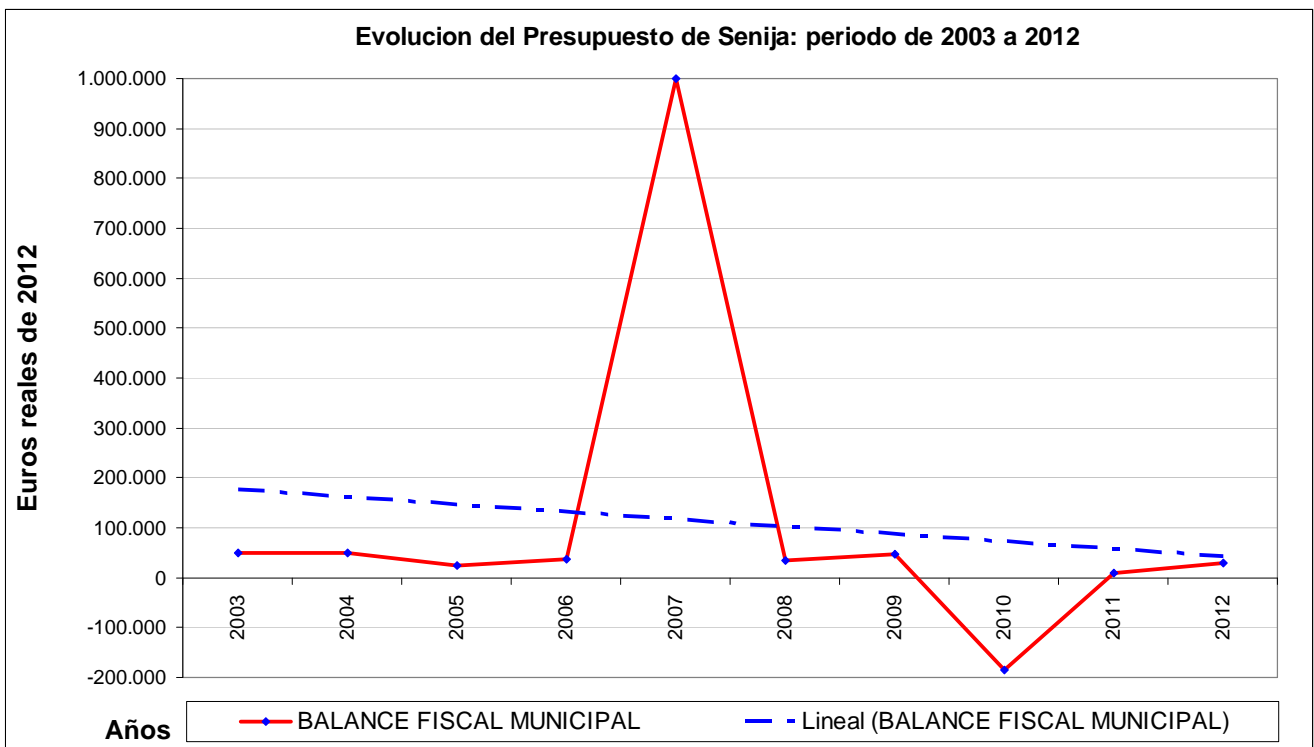
En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2012 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal Municipal así como el Ahorro Neto, del periodo analizado de 2003 a 2012.

Evolución del Balance Fiscal Municipal de la Senija en el periodo 2003 a 2012 (unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)				
periodo	INGRESOS CORRIENTES	GASTOS CORRIENTES	BALANCE FISCAL MUNICIPAL	AHORRO NETO
2003	284.002,04	235.018,85	48.983,19	40.144,06
2004	324.776,47	274.527,58	50.248,89	41.486,05
2005	308.614,94	284.051,28	24.563,66	15.933,34
2006	309.183,97	272.973,45	36.210,52	36.210,52
2007	1.434.452,68	434.573,19	999.879,49	994.902,05
2008	370.542,36	335.546,43	34.995,93	34.995,93
2009	460.918,62	414.698,29	46.220,33	46.220,33
2010	406.330,83	590.340,07	-184.009,24	-184.009,24
2011	438.292,29	428.962,29	9.330,00	9.330,00
2012	378.102,71	349.327,34	28.775,37	28.775,37

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion propia.

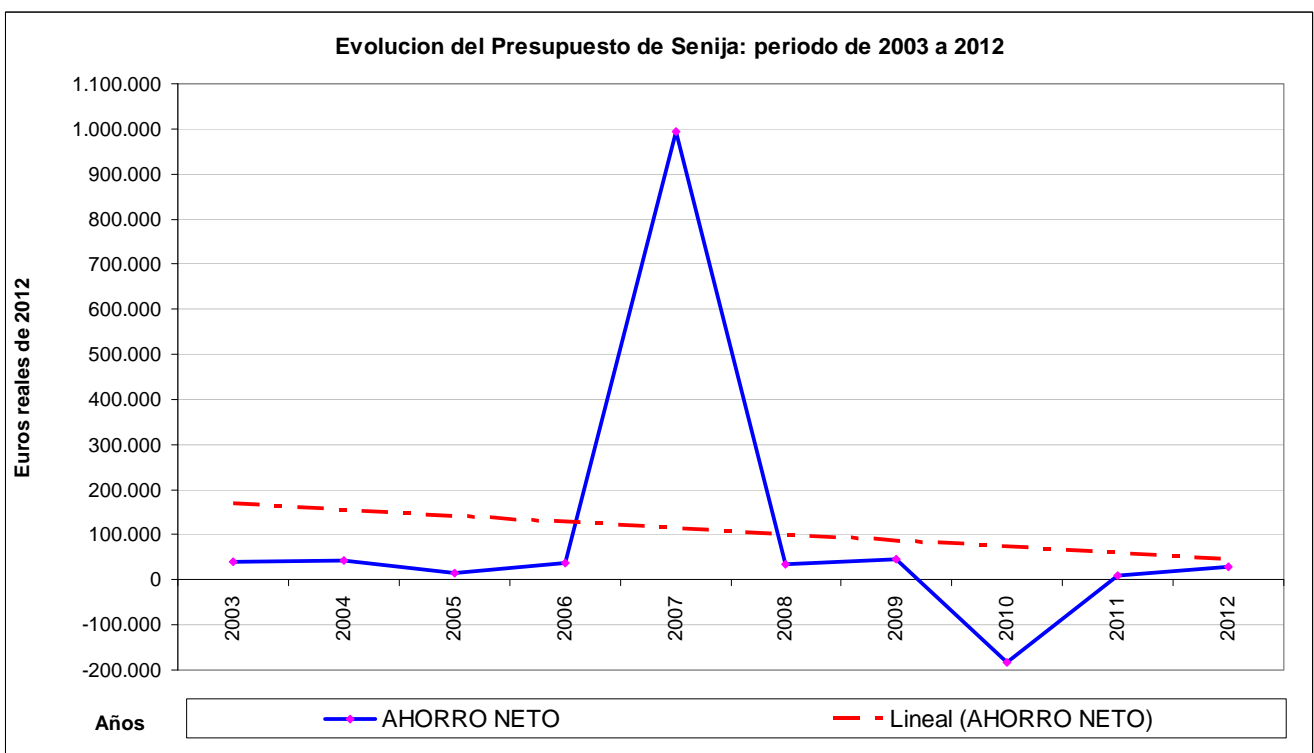
Tal como reflejado en las graficas siguientes





Como se observa en la tabla y gráfico anterior, el Balance Fiscal municipal ha sido positivo en los últimos 10 años. 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.

Así mismo, en esta misma línea el "Ahorro Neto" ha sido en la mayoría de los años positivo, excepto en 2010 como queda reflejado en el gráfico siguiente, con la misma tendencia de disminución del A.N.



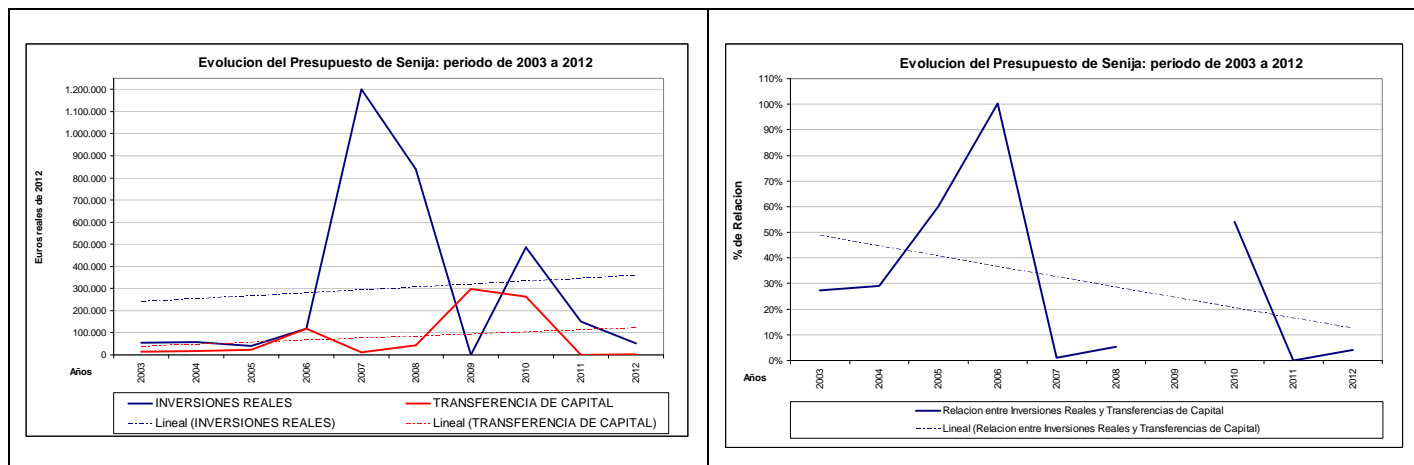
### 5.6. Las transferencias de capital en el periodo 2003 - 2012

En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2012 las inversiones reales y las Transferencias de capital, así como su relación del periodo analizado de 2003 a 2012.

Relacion entre las Inversiones Reales y las Transferencias de Capital de la Senija en el periodo 2003 a 2012 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2012)			
periodo	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	Relacion entre Inversiones Reales y Transferencias de Capital
2003	55.203,50	15.059,44	27,28%
2004	58.574,51	17.088,45	29,17%
2005	39.760,30	23.826,96	59,93%
2006	117.811,54	118.203,56	100,33%
2007	1.199.585,64	12.720,72	1,06%
2008	838.973,12	44.543,94	5,31%
2009	0,00	297.861,15	0,00%
2010	486.865,84	263.857,85	54,20%
2011	150.689,34	0,00	0,00%
2012	52.984,53	2.176,10	4,11%

Fuente : Ayuntamiento de Senija y elaboracion propia.

Es decir, las inversiones reales, dependiendo de los años, dependen de hasta de un máximo del 100,33% de las Transferencias de Capital, tal como se refleja en los siguientes gráficos:



Los ingresos provenientes de trasferencias capital tienen una incidencia significativa en los presupuestos del ayuntamiento de Senija, por que son muy importantes para las inversiones municipales.

## 6. El Balance Fiscal Municipal de 2013 al 2027

De acuerdo a lo explicado en el apartado 5.1.5.3.- 3ª Hipótesis de Trabajo, de este Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General de Senija, 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 el territorio de Senija hasta el año 2027.

Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad, quedan fundamentadas y motivadas en la memoria justificativa del plan general. Utilizaremos un crecimiento prudente tendencial de la población, para realizar el análisis de los impactos en la Hacienda Municipal, en unidades monetarias constantes del 2013, 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 2003 a 2012, a través de las ecuaciones de regresión lineal o logarítmica que se han obtenido de cada uno de ellos (ver graficas y ecuaciones en apartados anteriores), con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal anual del periodo 2013 al 2027.

Ahora bien, este análisis muy simplificado de obtención del Balance Fiscal Municipal debe de ser "**comprobado y ratificado**", cada vez que se realice la programación de un nuevo sector, o nuevos sectores o concatenación o agrupación de estos, para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se produce, tal como se ha explicado en esta memoria.

El resultado de los Ingresos y Gastos Corrientes de cada año de los presupuestos en el periodo 2013 a 2027, quedan reflejado en los cuadros siguientes:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	127.463,56	69.715,27	91.554,60	110.435,57	128.095,02	145.021,31	161.523,62
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	163.106,44	235.084,01	259.885,64	283.133,22	306.170,89	328.899,16	351.448,51
CAPITULO III	INTERESES	0,00	1.256,67	1.208,43	1.183,07	1.171,06	1.165,40	1.163,42
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	61.130,00	11.823,27	25.013,39	36.066,08	46.152,36	55.694,23	64.921,26
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>		<b>351.700,00</b>	<b>317.879,21</b>	<b>377.662,07</b>	<b>430.817,95</b>	<b>481.589,33</b>	<b>530.780,11</b>	<b>579.056,80</b>

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	178.300,00	116.517,04	139.242,51	159.398,82	178.616,09	197.218,02	215.464,10
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.000,00	10.627,28	11.387,26	12.139,27	12.910,71	13.684,15	14.458,75
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	92.800,00	208.513,99	232.174,60	254.170,19	275.846,57	297.174,92	318.302,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	100.600,00	112.943,54	126.428,29	138.895,86	151.137,00	163.160,01	175.056,88
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.000,00	650,20	762,21	862,43	958,60	1.051,99	1.143,77
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>		<b>375.700,00</b>	<b>449.252,06</b>	<b>509.994,87</b>	<b>565.466,58</b>	<b>619.468,97</b>	<b>672.289,09</b>	<b>724.425,49</b>

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2013

	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019
INGRESOS CORRIENTES	375.700,00	449.252,06	509.994,87	565.466,58	619.468,97	672.289,09	724.425,49
GASTOS CORRIENTES	351.700,00	317.879,21	377.662,07	430.817,95	481.589,33	530.780,11	579.056,80
<b>BALANCE FISCAL MUNICIPAL</b>	<b>24.000,00</b>	<b>131.372,84</b>	<b>132.332,80</b>	<b>134.648,63</b>	<b>137.879,64</b>	<b>141.508,98</b>	<b>145.368,69</b>



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026	EJERCICIO 2027
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	193.692,95	209.713,90	235.687,18	251.914,61	267.929,58	284.163,81	300.425,39
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	395.889,11	418.235,32	460.061,12	482.494,47	504.532,56	526.968,78	549.416,53
CAPITULO III	INTERESES	1.163,92	1.166,10	1.220,30	1.220,69	1.220,16	1.220,50	1.220,60
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	82.814,41	91.683,99	104.976,17	113.999,08	122.923,58	131.951,54	140.999,81
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>		<b>673.560,40</b>	<b>720.799,31</b>	<b>801.944,76</b>	<b>849.628,85</b>	<b>896.605,88</b>	<b>944.304,63</b>	<b>992.062,33</b>

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026	EJERCICIO 2027
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	251.169,00	269.011,07	299.515,59	317.530,96	335.281,82	353.302,90	371.346,93
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	15.994,17	16.770,09	18.322,48	19.097,83	19.857,70	20.633,03	21.408,30
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	359.898,99	380.797,56	419.453,24	440.449,84	461.084,92	482.084,74	503.097,54
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	198.465,09	210.218,74	231.783,49	243.598,57	255.213,44	267.030,54	278.855,79
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.323,60	1.413,56	1.569,91	1.660,65	1.750,01	1.840,78	1.931,65
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>		<b>826.850,85</b>	<b>878.211,02</b>	<b>970.644,71</b>	<b>1.022.337,85</b>	<b>1.073.187,89</b>	<b>1.124.892,00</b>	<b>1.176.640,21</b>

Unidades Monetarias en Euros constantes de 2013

	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2026	EJERCICIO 2027
INGRESOS CORRIENTES	826.850,85	878.211,02	970.644,71	1.022.337,85	1.073.187,89	1.124.892,00	1.176.640,21
GASTOS CORRIENTES	673.560,40	720.799,31	801.944,76	849.628,85	896.605,88	944.304,63	992.062,33
<b>BALANCE FISCAL MUNICIPAL</b>	<b>153.290,45</b>	<b>157.411,70</b>	<b>168.699,95</b>	<b>172.709,00</b>	<b>176.582,01</b>	<b>180.587,37</b>	<b>184.577,87</b>

## 7. Resumen y conclusiones finales del informe de sostenibilidad económica de PG Senija

En resumen, el “Informe de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos previstos en el Plan General de Senija, 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 Ayuntamiento 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 novo” 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 Senija, 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 redundará en la sostenibilidad económica del término municipal.

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 Senija a través de este documento, propone que el Informe de Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística, **se realice cada 5 años** desde la aprobación definitiva de este Plan General, al ser un municipio donde la actividad inmobiliaria no es muy dinámica en situaciones normales de mercado. 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 2013 al 2027”, el dictamen sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Senija 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 2013 al 2027, y por lo tanto el termino municipal de Senija podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del territorio.

Por lo tanto, el presente Plan General de Senija, consecuentemente, es “económicamente viable, competitivo y sostenible” en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del R.D.L. 2/2008

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 este informe de sostenibilidad económica.

Senija, Septiembre 2014  
Julio Turmo de Padura.  
Arquitecto.  
Master V.I.