



MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN

ENERO 2020

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

Asimismo, debe tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate.

Una segunda cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables previstos por el Plan General.

Debe señalarse que los Planes y Programas urbanísticos que contemplan el desarrollo de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes de urbanización para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión con los servicios preexistentes.

De esta manera, la planificación ha de garantizar la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de infraestructuras pues su financiación está garantizada de conformidad al acuerdo para el desarrollo urbanístico de la Colonia de Aviación entre el Instituto de vivienda, infraestructura y equipamiento de la defensa (en adelante INVIED) y el Ayuntamiento de Alcoi, y que tratándose de propietario único, el Sector se gestionará mediante actuaciones aisladas, previa garantía de la completa urbanización del ámbito. Los costes de reurbanización correrán a cargo del INVIED., y cuyo estudio se realiza en el correspondiente Informe de Viabilidad Económica.

El estudio debe centrarse por tanto, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia de suelo para usos productivos.

Así mismo, el planteamiento del estudio a realizar debe interpretarse desde la base de la finalidad real del mismo, y por tanto, entendiendo el momento del procedimiento en que se configura: el impacto sobre la hacienda pública derivado de la ejecución y puesta en servicio de la obra urbanizadora prevista por el planeamiento vigente.

Dicho de otro modo, el estudio pretende analizar, a priori, los costes derivados de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras y servicios públicos del ámbito previsto por la

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN al que el presente estudio acompaña.

Así pues, el instrumento de planeamiento del que la presente memoria forma parte, se somete a evaluación económica respecto del impacto de la Hacienda Local, según lo estipulado en el art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, en cuanto a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

2. NORMATIVA APLICABLE

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Fijándose unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible, no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

Asimismo, según establece el art. 22.4 de la norma anterior todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a una evaluación económica además de ambiental, siendo el tenor literal del mismo:

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

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

Este documento, a diferencia de los tradicionales estudios económicos financieros del planeamiento, cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas la infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva “pieza de ciudad” sin merma de calidad urbana, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa por el coste público de la obtención, mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente documento se corresponde con el sector de suelo urbano denominado Colonia de Aviación, situado en la calle Mestre J. Ribera Montes, número 20, de parcela única y suelo calificado por el PGOU como Residencial.

Con la modificación puntual del Plan General para este ámbito los parámetros de la edificación son los siguientes:

| PARCELA | SUPERFICIE | SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN | PLANTAS | EDIFICABILIDAD EXISTENTE | EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE |
|---------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------|--------------------------|-------------------------------|
| Número | m2s | | m2s | Número | m2t | m2t |
| 1 | 1.771,909 | ZUR-C1 | 274,76 | 2 | 549,52 | 549,52 |
| 2 | 1.909,470 | ZUR-C1 | 274,76 | 2 | 549,52 | 549,52 |
| 3 | 1.476,903 | ZUR-C1 | 274,76 | 2 | 549,52 | 549,52 |
| 4 | 2.208,815 | ZUR-C1 | 274,76 | 2 | 549,52 | 549,52 |
| 5 | 1.789,585 | ZUR-C1 | 274,76 | 2 | 549,52 | 549,52 |
| 6 | 2.423,878 | ZUR-C1 | 296,58 | 2 | 593,16 | 593,16 |
| 7 | 2.348,003 | ZUR-C1 | 269,38 | 2 | 538,76 | 538,76 |
| 8 | 8.723,426 | SVJ-EL | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | 10.045,474 | ZUR-A2 | 0,00 | S/O | 0,00 | 15.068,21 |
| 10 | 1.755,884 | ZUR-A2 | 0,00 | S/O | 0,00 | 2.633,83 |
| 11 | 1.576,181 | ZUR-C1 | 430,00 | 3 | 1.290,00 | 1.290,00 |
| 12 | 7.430,248 | SQM-EQ | 0,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| 13 | 1.951,933 | SVJ-EL | 250,59 | - | 0,00 | 0,00 |
| 14 | 463,776 | SVJ-EL | 113,38 | - | 0,00 | 0,00 |
| 15 | 599,243 | ZUR-C1 | 125,30 | 2 | 250,60 | 250,60 |
| 16 | 1.040,832 | ZUR-C1 | 250,59 | 2 | 501,18 | 501,18 |
| TOTAL | 47.515,560 | | | | 5.921,30 | 23.623,34 |
| VIALES | 8.630,522 | | | | | |
| SUP-3 | 1.184,18 | | | | | |
| TOTAL | 57.330,262 | | | | | 23.623,34 |

S/O Según Ordenanza

ZUR-C1: Edificación cerrada manzana densa; ZUR-A2: Edificación abierta densidad media; SQM-EQ: Dotacional múltiple; SVJ-EL: Zona verde-jardín; SVA-EL: Zona verde-áreas de juego; SCV-RV: Red viaria.

MpPG Colonia de Aviación

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| SUELO URBANO | 56.146,08 m2s |
| APROVECHAMIENTO PRIVADO | 28.946,17 m2s |
| Superficie Parcelas | 28.946,17 m2s |
| DOTACIONES PÚBLICAS | 27.199,91 m2s |
| Red Viaria | 8.630,52 m2s |
| Equipamientos | 7.430,25 m2s |
| Zonas Verdes | 11.139,14 m2s |
| SUELO URBANIZABLE | 1.184,18 m2s |
| TOTAL | 57.330,26 m2s |

Por tanto, identificamos como centros de coste previstos que necesitarán de mantenimiento los siguientes:

| | |
|--------------|----------------------------|
| Zonas Verdes | 11.139,14 m ² s |
| Red Viaria | 8.630,52 m ² s |

4. PROCEDENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE), establecida en su día por el art. 15.4 TRLS/08 y asumida por la LOTUP en su art. 40.3.a 5ª como documento que acompaña al planeamiento de desarrollo.

El objeto de la memoria de Sostenibilidad Económica (MSE) se centra en medir el impacto de la actuación, una vez completada la transformación, en las Haciendas Pública.

Mediante la presente memoria se analiza el previsible impacto económico y financiero que supondrá la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.

Para ello es necesario definir qué se entiende por sostenibilidad económica para la Hacienda Local, esto es:

La influencia del nuevo instrumento de planeamiento es sostenible cuando el Ayuntamiento tiene la capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos.

Las actuaciones urbanísticas son autosuficientes para su mantenimiento siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose de esta forma que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

Por lo expuesto, la base de estudio y trabajo de la presente memoria se basará en el análisis y estudio del Balance Fiscal Municipal.

5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

El presente apartado pretende analizar el impacto presupuestario sobre los gastos municipales que tendrá la obra urbanizadora entre en servicio.

Una vez se hayan previsto los distintos costes, se comprobará la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, adoptando si es preciso, las medidas necesarias para garantizar su viabilidad.

Por tanto, en este apartado se estimarán los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario o de zona verde. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

5.1. Gasto derivado del coste de conservación de viario

Mantenimiento de los viales. Incluye instalaciones eléctricas y de alumbrado, limpieza de viales y señales, red de saneamiento y consumos.

Consideramos los siguientes módulos de coste anual:

| | |
|---|-----------------------|
| -Mantenimiento alumbrado público y semaforización | 0,35€/m ² |
| - Mantenimiento de aceras y calzadas | 0,65 €/m ² |
| - Mantenimiento señalización y mobiliario | 0,45 €/m ² |

El mantenimiento del viario tiene un coste anual de mantenimiento de:

Red Viaria 8.630,52 m²
8.630,52 m² x (1,20) €/m² = 12.514,25 €/ANUAL

5.2. Gasto derivado del coste de conservación de las zonas verdes

Consideramos los siguientes módulos de coste anual:

Mantenimiento de la jardinería y Red de riego
(Revisión de bocas de riego, bombas y sistemas de instalación, arrancado malas hierbas, podas, plantado de nuevos árboles, arbustos....)

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.

El presente apartado tiene como objeto estimar el incremento de recaudación que se produce al poner en servicio el ámbito Para ello, se procede a calcular los diferentes impuestos y tasas municipales en que repercute directamente el incremento de inmuebles.

La relación de conceptos que han sido analizados son los siguientes:

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, ...

ICIO PEM *3,30 % = 619,37€*17.702,04*3,3% =194.680,87 €

| | |
|----------------------------|-------------|
| TOTAL INGRESOS PREVISTOS = | 194.680,87€ |
|----------------------------|-------------|

Estimación de los ingresos por IBI del suelo y edificaciones tras la nueva ordenación se ha estimado:

Se trata de la principal fuente de ingresos del Ayuntamiento y el recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos.

La estimación directa de los ingresos que pueden derivarse de los diferentes inmuebles resultantes de la actuación urbanizadora permite mejorar el resultado de la sostenibilidad. La estimación de los ingresos se realizará a partir de dos datos: La base imponible y el tipo de gravamen.

La Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Alcoi definen los siguientes valores para los módulos básicos MBC-4 y MBR-4.

MBR-4: 138,83 €/m²

MBC-4 : 330,55 €/m²

La determinación de la base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, de modo que:

Valor Catastral (VC) = Referencia de Mercado (RM) x Valor de Venta

Según el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el

valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el Valor de Venta se calcula en función de los establecido en la Norma 16 del Anexo, de modo que:

$$\text{Valor de Venta} = 1,4 \times (\text{Valor del Suelo} \times \text{Valor de Construcción}) \times \text{FL}$$

Siendo FL el factor de localización, que en el análisis actual consideraremos como la unidad.

Por tanto, se estudia a continuación las estimaciones del Valor del Suelo y del Valor de Construcción.

Valor del suelo

Los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual fijado en la ponencia de valores, que deberá estar comprendido dentro de los máximos y mínimos que para cada uso se señalan y que son para el municipio de Alcoi

| | NORMA 18 | | PONENCIA | |
|---------------------|----------|--------|----------|--------|
| | máximo | mínimo | máximo | mínimo |
| - Uso residencial V | 225 | 14 | 165 | 14 |
| - Uso Industrial I | 150 | 14 | - | - |
| - Uso oficinas X | 510 | 14 | - | - |
| - Uso comercial C | 555 | 14 | 215 | 14 |
| - Uso turístico T | 345 | 14 | - | - |
| - Otros usos O | 114 | 14 | 14 | 14 |

Encontrándose las parcelas objeto de estudio en el polígono 10 Zona Riquert Alt, el coeficiente porcentual a aplicar será del 65%, siendo el valor de Repercusión de $138,83 \times 0,65 = 90,24 \text{ €/m}^2$

| POLÍGO NO | DENOMINACIÓN | V.R.C. pts/m2. | |
|-----------|-------------------------|----------------|--------|
| | | MAXIMO | MINIMO |
| 1 | ZONA CENTRO | 38.115 | 3.927 |
| 3 | ZONA VIADUCTE | 18.480 | 5.775 |
| 4 | ZONA EL MOLINAR | 12.705 | 9.240 |
| 5 | ZONA CANTAGALLET | 16.170 | 5.775 |
| 8 | ZONA SANTA ROSA | 27.720 | 15.015 |
| 9 | BARRIO DE BATOI | 11.550 | 5.775 |
| 10 | ZON RIQUERT ALT | 15.015 | 15.015 |
| 11 | ZONA ENSANCHE | 38.115 | 9.240 |
| 15 | ZONA NORTE | 25.410 | 10.395 |
| 16 | FONT DOLCA Y MIRASIERRA | 23.100 | 10.395 |

Al valor así obtenido aplicaremos los coeficientes de actualización por la Ley de presupuestos y obtenemos:

| Ejercicio | Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores | Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos |
|-----------|---|---|
| 2019 | -- | -- |
| 2018 | -- | -- |
| 2017 | -- | -- |
| 2016 | 1,1 | -- |
| 2015 | -- | -- |
| 2014 | -- | -- |
| 2013 | -- | -- |
| 2012 | -- | -- |
| 2011 | 1 | 1 |
| 2010 | 1,01 | 1,01 |
| 2009 | -- | 1,02 |
| 2008 | -- | 1,02 |
| 2007 | -- | 1,02 |
| 2006 | -- | 1,02 |
| 2005 | -- | 1,02 |
| 2004 | -- | 1,02 |
| 2003 | -- | 1,02 |
| 2002 | -- | 1,02 |

$$90,24 * 1.01 * 1.1 = 100,26 \text{ €/m}^2$$

Valor de la Construcción

Para la determinación del Valor de Construcción, el Módulo Básico aplicable hace referencia al uso residencial de calidad media en viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada, esto es, la identificación 1.1.2.4 del Cuadro de Valor de las Construcciones reflejado en la Norma 20 del Anexo del Real Decreto 1020/1993.

A continuación se hace referencia a los dígitos de la Categoría que determinan los coeficientes según uso y tipología, aplicados al valor del Módulo Básico de Construcción MBC-4:

| POLÍGONOS DE VALORACIÓN | | PRODUCTO INMOBILIARIO |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| POLÍGONO Nº | DENOMINACIÓN POLÍGONO | TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA |
| 01 | ZONA CENTRO | 1.1.2.4 Y 1.2.2.7 |
| 02 | ZONA TINTES | 2.1.3.7 Y 2.1.1.7 |
| 03 | ZONA VIADUCTE | 1.1.2.5 Y 1.2.2.4 |
| 04 | ZONA EL MOLINAR | 1.2.2.6 |
| 05 | ZONA CANTAGALLET | 1.1.2.4 Y 1.2.2.6 |
| 06 | ZONA LES LLOMETES | 1.2.2.3 |
| 07 | ZONA IND. SAN BENET | 2.1.2.4 |
| 08 | ZONA SANTA ROSA | 1.1.2.4 |
| 09 | BARRIO BATOI | 1.2.2.5 |
| 10 | BARRIO RIQUER ALT | 1.1.1.4 |
| 11 | ZONA ENSANCHE | 1.1.2.4 Y 1.1.2.3 |
| 12 | ZONA UXOLA | 1.2.1.2 |

Cuadro de Valor de las Construcciones Norma 20 RD 1020/1993 Módulo Básico de Construcción MBC-4: 330,55 €/m²t

CATEGORÍA : 1.1.1.4

COEFICIENTE 1,05

VALOR CONSTRUCCIÓN: 347,08 €/m²t

| TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS | | CATEGORIA | | | | | | |
|---|--|-----------|------|------|------|------|------|------|
| CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO | 1.1.1 EDIFICACION ABIERTA | 1,65 | 1,40 | 1,20 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 |
| | 1.1.2 EN MANZANA CERRADA | 1,60 | 1,35 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | 1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA | 0,80 | 0,70 | 0,62 | 0,53 | 0,46 | 0,40 | 0,30 |
| 1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO | 1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA | 2,15 | 1,80 | 1,45 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 |
| | 1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA | 2,00 | 1,65 | 1,35 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 0,85 |
| | 1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA | 0,90 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| 1.3 EDIFICACION RURAL | 1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,90 | 0,80 | 0,70 | 0,60 |
| | 1.3.2 ANEXOS | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,40 | 0,35 | 0,30 |

Una vez que se dispone de los Valores de Suelo y de Construcción, es de aplicación la Norma 16 de 1020/1993 RD anteriormente citada, al objeto de obtener el Valor de Mercado o Valor de Venta (VV):

$$\text{Norma 16 RD 1020/1993 } Vv = 1,40x(Vr + Vc)xFl$$

$$Vv = 1,4 \cdot (100,26 + 347,08) \cdot 1$$

$$Vv = 626,28 \text{ €/m}^2\text{t}$$

En virtud de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, la Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituido por el Valor Catastral, siendo este el 50% de la Referencia del Valor de Mercado.

La Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resulta de aplicar a la Base Liquidable (BL) el tipo de gravamen (t), obteniendo la Cuota Líquida (CL) tras la aplicación de las bonificaciones que se puedan prever.

Por tanto, y atendiendo al Tipo de gravamen de Bienes de Naturaleza Urbana del 1%, y teniendo en cuenta que no se prevé un régimen de bonificaciones a aplicar sobre la cuota íntegra del impuesto, la previsión de la cuota líquida por ingresos anuales previsible en función de los desarrollos urbanísticos previstos será:

$$BI = 626,28 \cdot 50\% = 313,14 \text{ €}$$

$$t = 1\%$$

$$CL = BI \cdot t = 313,14 \cdot 1\% = 3,1314 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Edificabilidad existente: 5.921,30 m²t

Edificabilidad materializable: 23.623,34

Se prevé que durante el 1 año da comienzo el desarrollo del 50% de la edificabilidad, y el resto en el año 2, estando la edificación totalmente terminada en el año 3. Momento en que también se recepcionadas la obra por el Ayuntamiento.

| | |
|---|-------------|
| Cuota anual estimada año 1= 3,1314 € * 5.921,30 = | 18.541,96 € |
| Cuota anual estimada año 2 = 3,1314 € *(5.921,30+50%*(23.623,34-5.921,30))= | 46.258,04 € |
| * (5.921,30+8.851,02) = | |
| Cuota anual estimada año 3 y siguientes= 3,1314 € * 23.623,34 = | 73.974,13 € |

| | |
|---|-------------|
| Ingresos estimados IBI anual a partir del año 3 = | 73.974,13 € |
|---|-------------|

7. CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tras el análisis y proyección de los ingresos y gastos estimados en función de los crecimientos previstos por la puesta en servicio de la Unidad de Ejecución, hemos de obtener el saldo resultante para prever el impacto sobre la Hacienda Local y determinar, por tanto la viabilidad económica del planeamiento propuesto.

De las previsiones obtenidas en los apartados anteriores respecto a la situación apriorística en que se realiza el estudio, cabe anticipar el siguiente balance fiscal:

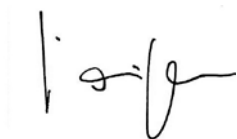
| | | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|----------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INGRESOS | ICIO | 97.340,43 | 97.340,43 | | | |
| | IBI | 18.541,00 | 46.258,04 | 73.974,13 | 73.974,13 | 73.974,13 |
| GASTOS | MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN | | | 40.438,50 | 40.438,50 | 40.438,50 |
| | Diferencia ingresos y gastos | 115.881,43 | 143.598,47 | 33.535,63 | 33.535,63 | 33.535,63 |
| | Diferencia ingresos y gastos acumulados | 115.881,43 | 259.479,90 | 293.015,53 | 326.551,16 | 360.086,79 |

Durante los dos primeros años la Hacienda Local ingresa tras el inicio de la urbanización del Sector, unas cantidades en concepto de ICIO de las nuevas edificaciones, e IBI, así como a partir del año 3 (y siguientes) se incorporan como contrapartida la Hacienda Local que debe hacer frente a los gastos en concepto de costes de mantenimiento de la urbanización

Como conclusión, se puede observar que el Balance Anual previsto arroja una diferencia positiva, por lo que se entiende que la Administración Local podrá abordar las inversiones necesarias debidas a la puesta en servicio del ámbito.

Por tanto, se puede afirmar que el Ayuntamiento tiene la capacidad financiera suficiente para hacer frente a la inversión derivada de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras y servicios públicos del ámbito Colonia de Aviación.

EL EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP,S.L.



Fdo.: Juan Añón Gómez
Arquitecto



Fdo.: Gabriel Domenech
Arquitecto



Fdo.: Teresa Pena
Abogado