

---

**MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS  
DE URBANIZACION Y SU IMPOSICIÓN DEL PROYECTO DE  
REPARCELACION FORZOSA PARA LA U.E. ÚNICA DEL PLAN  
PARCIAL "FUENTE DE SAN LUÍS" DE VALENCIA**

---

**(DOCUMENTO RECOPIULATORIO – MAYO 2018)**

Adaptado a las modificaciones derivadas de la ejecución de la Sentencia 258/15 de 30 de  
septiembre del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de Valencia  
(Procedimiento Ordinario 121/2013)

**INDICE:**

<b><u>1.- PREAMBULO</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2. ANTECEDENTES.</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>2.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.</b>	<b>5</b>
<b>2.2. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.</b>	<b>8</b>
<b><u>3. JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS APLICADOS.</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>4. TABLAS DE LA MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACION.</u></b>	<b><u>14</u></b>

**EQUIPO REDACTOR**

Oscar Terrassa Sales  
Lola Merino Sanjuán  
Amparo García Esteve  
Arquitectos

José Cardona Baixauli  
José M. Pastor Zacarés  
Cristina Fortea García  
Alicia Más Soldado  
Jose Vicente Giner López  
Abogados

## **1.- PREAMBULO**

La presente Memoria de Cuotas de Urbanización se redacta con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante, L.U.V.), en los términos que, seguidamente, se detallará, posibilitando la aprobación por parte de la Administración actuante, de las cuotas de urbanización y su imposición a los propietarios que retribuyan en metálico la labor urbanizadora.

Así pues, el objeto del presente documento es el de pormenorizar los criterios utilizados a la hora de fijar la imposición de las cuotas de urbanización, así como establecer la forma y manera concreta, detallando cuantías y períodos, para su liquidación a los titulares de adjudicaciones que retribuyan en metálico, previa aprobación municipal.

## **2. ANTECEDENTES.**

### **2.1. Planeamiento que se ejecuta.**

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989).

El ámbito que nos ocupa se trata de un suelo que el PGOU de Valencia de 1.988, clasificaba como suelo urbanizable no programado NPI-8, de uso industrial, habiendo sido objeto de anteriores intentos de desarrollo urbanístico, como el que tenía por finalidad la implantación de la denominada "Ciudad del Transporte", que no fructificaron.

En virtud de Homologación modificativa y sectorial aprobada por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 7 de septiembre de 2007, que entró en vigor a finales del mes de noviembre de 2007, una vez transcurrido el plazo de quince días desde la publicación del texto completo del acuerdo de aprobación del Documento de Homologación, con inclusión de las normas urbanísticas del Plan Parcial en el B.O.P. nº 268, de 10 de noviembre de 2007, se produjo un cambio de uso, pasando a residencial y terciario el anteriormente previsto de industrial, al considerar que éste resultaba incompatible con la implantación del nuevo Hospital La Fe, en el Sector 7, también de uso industrial y colindante por el Norte, trazado del ferrocarril en medio, y el nuevo desarrollo del ámbito Parque Central.

El indicado Plan Parcial fue modificado, en cuanto a su ordenación pormenorizada en virtud de la denominada "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable 'Fuente de San Luis'" aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2.010, y que transcurrido el periodo de vacatio legis de quince días desde la indicada publicación, se encuentra en vigor en este momento.

Promovido por ANALYST INVIERTE 21, S.L., en su calidad de Agente Urbanizador, se redactó el Proyecto de Reparcelación Forzosa de esta Unidad de Ejecución en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el

Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada de la expresada Unidad de Ejecución aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia mediante Acuerdo Plenario de 30 de marzo de 2005.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa fue presentado a trámite el 10 de Julio de 2008, dando lugar al expediente administrativo nº 03102-2008-10 del Servicio de Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Valencia. El Proyecto de Reparcelación Forzosa fue sometido a información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 10 de octubre de 2.008, de modo que el plazo de información pública concluyó el día 11 de noviembre de 2.008. El procedimiento aplicado fue el simplificado mediante el otorgamiento de acta de protocolización y exposición al público del Proyecto de Reparcelación presentado a trámite que fue aportada al expediente el 30 de septiembre de 2.008.

El 30 de julio de 2008 fue aportada al expediente la Certificación Registral de Dominio y Cargas expedida por el Registro de la Propiedad de Valencia número 12. Durante el periodo de información pública fueron formuladas alegaciones por los diversos interesados y emitidos informes, por los servicios técnicos municipales, entre ellos, el Servicio de Patrimonio, el de Planeamiento y el Ciclo Integral del Agua. Asimismo, se solicitó al Ministerio de Economía y Hacienda, la desafectación de los bienes de dominio público estatal existentes en el Sector, por lo general adscritos a la Confederación Hidrográfica del Júcar y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

El Agente urbanizador presentó informe sobre las alegaciones formuladas el 16 de Diciembre de 2.008 complementado con otros informes de fecha posterior, pasando el expediente para su informe a la Oficina Técnica de Gestión de Suelo. Tras la emisión de informes por parte de los servicios de Patrimonio, de Proyectos Urbanos, de Planeamiento, de la Sección de Cartografía Informatizada, del Ciclo Integral del Agua y de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo. De todos ellos se dio traslado al Agente urbanizador para que se procediera a la elaboración de un nuevo Proyecto de Reparcelación Forzosa adaptado a lo indicado en los referidos informes.

Y una vez subsanadas todas las observaciones contenidas en los informes de los Servicios Técnicos Municipales a que se ha hecho referencia, se presenta a trámite el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, habiendo sido incorporado el calendario de cuotas de urbanización, si bien, atendiendo al criterio municipal, en este texto se configura como un anexo independiente del Proyecto de Reparcelación y no como un capítulo integrante de la Memoria. El criterio, sin duda, obedece al hecho de que la Memoria del Proyecto de Reparcelación sirve de motivación al Proyecto, en tanto que las cuotas de urbanización extienden su eficacia en el tiempo mucho más allá del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, por lo que resulta de más

sencilla consulta y mayor utilidad su configuración como anexo independiente del mismo Proyecto.

El 31 de marzo de 2011 fue presentado el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Sin embargo, el criterio municipal fue el de no darle trámite sometándolo a la pertinente información pública hasta tanto constara emitido un informe del Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia, relativo a los coeficientes de homogeneización aplicados a los distintos usos de las fincas de resultado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, que ha sido emitido en el mes de julio de 2011.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa, así configurado fue sometido a información pública en el mes de septiembre de 2011, habiendo sido notificado a la totalidad de interesados cuya existencia constaba y habiendo sido realizadas las publicaciones de los correspondientes anuncios y edicto en prensa diaria el día 28 de septiembre de 2011, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de 29 de septiembre de 2011 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 230, de 28 de septiembre de 2011.

Informadas las alegaciones y emitidos informes por los Servicios Técnicos Municipales se redactó proyecto modificado que se expuso a información pública en abril de 2012, a su vez este documento recibió alegaciones y se informó por el Urbanizador las alegaciones.

Dentro de dichos periodos de información pública fueron formuladas alegaciones por buena parte de los propietarios de suelo del Sector, asimismo, fueron emitidos informes por parte de la Oficina Técnica de Gestión y la Sección de Reparcelaciones del Servicio de Gestión Urbanística; por el Servicio de Patrimonio, ambos del Ayuntamiento de Valencia, y por el Departament d'Urbanisme de la Universitat Politècnica de València.

Como consecuencia de todo ello, se redactó el documento del Proyecto Refundido de Reparcelación Forzosa y una vez aprobado el Proyecto en julio de 2012 se notificó y se presentaron recursos de reposición al mismo, lo que supuso la elaboración del documento refundido de junio 2013.

En complemento de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de Valencia en el Procedimiento Ordinario 121/2013, se deja sin efecto la adjudicación a la mercantil URBEM, SA en la parcela 1B de la manzana 1, motivo por el que se redacta el presente Texto Recopilatorio de mayo de 2018 (Sentencia 258/2015).

## **2.2. Marco jurídico de referencia.**

La redacción de la presente Memoria de Cuotas de Urbanización trae causa de las determinaciones de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y su aplicación al caso concreto, desarrollada por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 19 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), aplicable al presente procedimiento. Este Reglamento fue modificado, mediante el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa que se somete a aprobación municipal, entre otras determinaciones, establece el reparto de cargas y beneficios entre todos los afectados por la actuación. En concreto, establece la relación de fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde y la designación nominal de sus adjudicatarios. Por otra parte, establece en la Cuenta de liquidación provisional y respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir teniendo en consideración todas las cargas urbanísticas implicadas en el proceso, básicamente compuestas por los diversos conceptos indemnizatorios que se ven afectados y por los costes de la propia obra de urbanización.

En relación a los afectados por la actuación que resulten ser acreedores netos, es decir, que deban percibir cantidades en metálico, la L.U.V. establece, en su artículo 176 *Determinaciones del proyecto de reparcelación*, en su punto 6, la obligación por parte del Agente Urbanizador de indemnizarles de modo previo a la ocupación de sus fincas originarias.

Por otro lado, la L.U.V. establece en su artículo 181 *Cuotas de urbanización*, la necesidad de aprobación, por parte de la Administración actuante, de las cuotas de urbanización y de su imposición a los propietarios que retribuyan en metálico la labor urbanizadora. A tal efecto, se debe elaborar una memoria y una cuenta detallada y justificada, que debe ser sometida a audiencia previa de los afectados o bien, tramitarse junto con el proyecto de reparcelación, que sirva de base para la aprobación.

El referido artículo 181 *Cuotas de Urbanización*, establece:

*Quando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:*

1. *Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).*



2. *Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.*
3. *El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.*
4. *El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurran una de estas circunstancias:
  - a) *Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.*
  - b) *Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.*Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.*
5. *El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines.*

6. *Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.*

El R.O.G.T.U., además, en su capítulo X "Cuotas de urbanización", artículos 429 al 431, ambos incluidos, desarrolla y pormenoriza alguno de los aspectos anteriormente señalados.

Por otra parte, conforme al artículo 173 de la LUV y artículo 403.5 del ROGTU, los costes de gestión de residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda.

Los sobrecostes y tratamientos de los residuos contaminantes existentes en las construcciones a demoler serán soportados por el titular de la finca donde se encuentren.

Especial importancia tienen estas determinaciones en el caso de titulares de derechos indemnizatorios no titulares de parcela, como es el caso de la aportada 82.

### **3. JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS APLICADOS.**

La presente Memoria de Cuotas de Urbanización, tiene su punto de partida en las adjudicaciones de aprovechamientos y la asignación de cuotas a pagar/percibir respecto a cada uno de los afectados por la actuación, recogidas en la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada del Proyecto de Reparcelación.

Las cargas urbanísticas se diferencian en dos grandes bloques, que responden a dos conceptos distintos, indemnizaciones y obra de urbanización. Esta distinción es necesaria a la hora de establecer el calendario y la forma de cobro de las mismas y es acorde con la propia naturaleza de cada uno de ellos, en los términos establecidos en el artículo 168 de la L.U.V.

En este punto, conviene señalar que el Proyecto de Reparcelación Forzosa del que esta Memoria forma parte, en la Cuenta de Liquidación provisional, establece el saldo neto de adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de conceptos integrados en las cargas urbanísticas. Es decir, el saldo neto expresa la cantidad resultante una vez compensadas la totalidad de cargas a asumir por cada propietario con la totalidad de cargas a percibir por el mismo. Esta compensación interna, se realizaba sin tener en cuenta la tributación aplicable a cada concepto y a cada propietario concreto en función de sus propias circunstancias y características. Por tanto, el presente Proyecto de Cuotas, mantiene el criterio de compensar las cantidades que deben percibir los propietarios en concepto de indemnizaciones, con las cantidades que deben pagar en concepto de obra de urbanización, teniendo en cuenta el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Las cargas se incrementan con las cuotas del IVA al tipo vigente, que en este momento es el 21%.

En todo caso, se hace constar que las cuotas de urbanización están sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que quedaran gravadas con las cuotas del Impuesto por aplicación del tipo vigente al tiempo de su devengo.

Así, para cada afectado por el proceso se efectúan las compensaciones entre las cantidades que deben percibir por indemnizaciones y las que deben asumir (repercusión de la parte proporcional de las indemnizaciones que les corresponden en función del aprovechamiento adjudicado para el caso de los adjudicatarios), resultando finalmente un saldo positivo (a pagar) o un saldo negativo (a cobrar) para cada uno de los implicados. Tal y como se recoge en el Proyecto de Reparcelación, la cuenta correspondiente a las indemnizaciones es una cuenta comúnmente denominada "cerrada", lo que implica que los propietarios con saldo positivo finalmente compensan a los de saldo negativo, resultando un saldo total igual a cero.

En aplicación del artículo 176.6 L.U.V., los propietarios que resultan ser acreedores netos según la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada, deben ser indemnizados con carácter previo a la ocupación de sus fincas originarias por el Agente Urbanizador, lo que necesariamente debe ocurrir con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Así pues, tras la notificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa, ya sea en forma individualizada, ya en forma edictal cuando la anterior hubiere resultado infructuosa, y, por tanto, cuando el acto administrativo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa haya adquirido eficacia se requerirá de pago a los adjudicatarios de las fincas de reemplazo al objeto de pagar o, en su caso, consignar, los importes correspondientes a las indemnizaciones sustitutorias de los propietarios y afectados que no reciben adjudicación de finca de reemplazo y quedan fuera del proceso urbanizador; así como para pagar (o, en su caso, consignar) a los adjudicatarios de finca resultante que son titulares de un saldo acreedor neto contra la cuenta de liquidación provisional el importe de dichos saldos, una vez operadas las correspondientes compensaciones entre las indemnizaciones a percibir y el resultado de sumar la parte proporcional de las indemnizaciones que deben soportar, la parte proporcional de las cargas de urbanización que les corresponda soportar en función de la adjudicación recibida y, en su caso, los importes correspondientes a eventuales diferencias de adjudicación que deban ser objeto de compensación a metálico.

Por otro lado, debe hacerse referencia a los costes propios que implica el desarrollo de la obra de urbanización, concepto que engloba tanto el presupuesto de ejecución por contrata correspondiente a dichas obras, como los gastos generales y el beneficio del Agente Urbanizador. El montante total de estos costes, asciende a la cantidad de 28.114.817,74 euros (IVA. no incluido), tal y como se recoge en el presente texto del Proyecto de Reparcelación Forzosa que se somete a aprobación.

El desglose en los diversos apartados de este montante total se recoge en el anexo de tablas de la reparcelación. Cabe destacar que las obras de urbanización tienen la consideración legal de gastos de urbanización y están gravadas con el tipo impositivo del 21 %, adicionándose consecuentemente este impuesto a los saldos resultantes reflejados en la Cuenta de Liquidación Provisional correspondiente a cada uno de los afectados. Así pues, el montante total al que ascienden las obras de urbanización, incluyendo el IVA, del 21%, es de 34.018.926,46 euros.

En relación a las cantidades a abonar en forma de cuotas de urbanización, el presente proyecto plantea su distribución en el tiempo en relación proporcional a la planificación. Así pues, se establece una planificación

de la distribución de los gastos a lo largo del tiempo con una cuota inicial equivalente al 40% de los gastos generales del Programa, 12 cuotas del 8% y una última del 4% del resto de las cargas propias de urbanización.

Se establece para cada adjudicatario con saldo deudor, un calendario temporal en el que se liquidarán cada una de las cuotas, identificando las cantidades a girar (en función de los porcentajes mencionados) a las cuales se les aplica un I.V.A. del 21 %.

Como puede observarse en las tablas del Proyecto de Reparcelación, existen diversos propietarios adjudicatarios deudores en la cuenta de liquidación y que, sin embargo, resultan con un saldo de indemnizaciones negativo, es decir, que el importe de las indemnizaciones que deben percibir es superior al importe que deben asumir por tales conceptos. En estos casos, como se ha mencionado con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación Forzosa compensa unas partidas con otras, es decir, indemnizaciones con costes de urbanización, resultando un saldo final positivo (a pagar) por los citados adjudicatarios. Cabe añadir al respecto, que la presente Memoria de Cuotas de Urbanización, mantiene el mismo criterio con la única novedad de incorporar las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido. El efecto que esto tiene en relación a los citados propietarios, es el de posponer temporalmente el pago de las cuotas hasta lo que corresponda, descontando las cantidades compensadas, tal y como puede apreciarse en las tablas anexas.

#### **4. TABLAS DE LA MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACION.**

En este apartado se detalla y describe la tabla-calendario que se incorpora a la presente Memoria de Cuotas de Urbanización y que figura como Anexo a la misma. Esta tabla está organizada en siete bloques que se detallan a continuación.

En el primer bloque se incorporan los datos de los titulares y derecho en UA'S.

En el segundo bloque se incorporan tres columnas relativas a costes de urbanización a imputar, IVA de las obras de urbanización y la suma de ambas columnas (urbanización con IVA).

El tercer bloque incorpora 6 columnas que incluyen, el total de indemnizaciones de bienes y derechos, la repercusión de indemnizaciones, IVA de la repercusión de las indemnizaciones, una cuarta columna con el resultado de indemnizaciones (diferencia entre indemnizaciones a cobrar y pagar) sin IVA, en una quinta columna el IVA y finalmente la suma de estas dos últimas columnas.

El cuarto bloque, que comprende tres columnas, incluye en la primera columna el saldo de excesos y defectos, la segunda columna el IVA correspondiente y la última columna el saldo de los excesos y defectos con IVA incluido.

El quinto bloque incorpora el saldo individualizado, el IVA y una columna suma de ambos conceptos.

El sexto bloque corresponde a la denominada cuota "cero", incluye una columna con el coste de urbanización total sin impuestos pero ya compensada la cuota cero, otra columna que se corresponde al pago inicial de indemnizaciones y excesos y defectos de los acreedores netos (sin IVA), una tercera columna con el IVA de la cuota cero y la última columna se corresponde a la cuota cero ya compensada con impuestos (IVA).

Por último, el séptimo bloque de columnas responde una primera columna a la cuota 0, que representa el 40% de los gastos generales del programa y a continuación las trece cuotas derivadas del resto de cargas de urbanización. Cada cuota incorpora un conjunto de cuatro columnas con los conceptos siguientes:

- La primera columna responde a la cuota del 8% en las doce primeras cuotas y del 4% en la última respecto al resto de cargas

de urbanización, y en su caso con la compensación correspondiente.

- La columna segunda se corresponde con el IVA.
- La tercera columna se refiere a la cuota acumulada desde la primera cuota hasta la cuota correspondiente sin IVA.
- Por último, la cuarta columna se corresponde con el IVA acumulado.

La cuota primera sólo contempla la columna de cuota y la del IVA, al no producirse acumulación de cuotas hasta la segunda cuota.

Valencia, mayo de 2018

Por el equipo redactor:

Fdo.: Oscar Terrassa Sales  
Arquitecto

Fdo.- José Cardona Baixauli  
Abogado







Region	Country	City	Year	Population	GDP	Unemployment	Inflation	Interest Rate	Exchange Rate	FDI Inflow	FDI Outflow	Trade Balance	Current Account	Government Debt	Government Budget	Public Sector	Private Sector	Services Sector	Manufacturing Sector	Construction Sector	Energy Sector	Transport Sector	Information Sector	Health Sector	Education Sector	Environment Sector	Other Sectors
North America	USA	New York	2018	19.2M	\$1.5T	4.2%	2.1%	4.5%	1.35	\$10B	\$12B	\$2B	\$15B	\$200B	\$50B	\$10B	\$15B	\$10B	\$12B	\$8B	\$15B	\$10B	\$12B	\$8B	\$15B	\$10B	\$12B
			2019	19.5M	\$1.6T	4.1%	2.2%	4.6%	1.36	\$11B	\$13B	\$2B	\$16B	\$210B	\$51B	\$11B	\$16B	\$10B	\$13B	\$9B	\$16B	\$11B	\$13B	\$9B	\$16B	\$11B	\$13B
			2020	19.8M	\$1.7T	4.0%	2.3%	4.7%	1.37	\$12B	\$14B	\$2B	\$17B	\$220B	\$52B	\$12B	\$17B	\$10B	\$14B	\$10B	\$17B	\$12B	\$14B	\$10B	\$17B	\$12B	\$14B
			2021	20.1M	\$1.8T	3.9%	2.4%	4.8%	1.38	\$13B	\$15B	\$2B	\$18B	\$230B	\$53B	\$13B	\$18B	\$10B	\$15B	\$10B	\$18B	\$13B	\$15B	\$10B	\$18B	\$13B	\$15B
			2022	20.4M	\$1.9T	3.8%	2.5%	4.9%	1.39	\$14B	\$16B	\$2B	\$19B	\$240B	\$54B	\$14B	\$19B	\$10B	\$16B	\$10B	\$19B	\$14B	\$16B	\$10B	\$19B	\$14B	\$16B
			2023	20.7M	\$2.0T	3.7%	2.6%	5.0%	1.40	\$15B	\$17B	\$2B	\$20B	\$250B	\$55B	\$15B	\$20B	\$10B	\$17B	\$10B	\$20B	\$15B	\$17B	\$10B	\$20B	\$15B	\$17B
			2024	21.0M	\$2.1T	3.6%	2.7%	5.1%	1.41	\$16B	\$18B	\$2B	\$21B	\$260B	\$56B	\$16B	\$21B	\$10B	\$18B	\$10B	\$21B	\$16B	\$18B	\$10B	\$21B	\$16B	\$18B
			2025	21.3M	\$2.2T	3.5%	2.8%	5.2%	1.42	\$17B	\$19B	\$2B	\$22B	\$270B	\$57B	\$17B	\$22B	\$10B	\$19B	\$10B	\$22B	\$17B	\$19B	\$10B	\$22B	\$17B	\$19B
			2026	21.6M	\$2.3T	3.4%	2.9%	5.3%	1.43	\$18B	\$20B	\$2B	\$23B	\$280B	\$58B	\$18B	\$23B	\$10B	\$20B	\$10B	\$23B	\$18B	\$20B	\$10B	\$23B	\$18B	\$20B
			2027	21.9M	\$2.4T	3.3%	3.0%	5.4%	1.44	\$19B	\$21B	\$2B	\$24B	\$290B	\$59B	\$19B	\$24B	\$10B	\$21B	\$10B	\$24B	\$19B	\$21B	\$10B	\$24B	\$19B	\$21B
Europe	Germany	Berlin	2018	8.3M	\$3.5T	5.1%	1.8%	3.5%	0.95	\$5B	\$6B	\$1B	\$8B	\$100B	\$25B	\$5B	\$8B	\$5B	\$6B	\$4B	\$8B	\$5B	\$6B	\$4B	\$8B	\$5B	\$6B
			2019	8.4M	\$3.6T	5.0%	1.9%	3.6%	0.96	\$5.5B	\$6.5B	\$1B	\$9B	\$105B	\$26B	\$5.5B	\$8.5B	\$5B	\$6.5B	\$4B	\$9B	\$5B	\$6.5B	\$4B	\$9B	\$5B	\$6.5B
			2020	8.5M	\$3.7T	4.9%	2.0%	3.7%	0.97	\$6B	\$7B	\$1B	\$10B	\$110B	\$27B	\$6B	\$9B	\$5B	\$7B	\$4B	\$10B	\$5B	\$7B	\$4B	\$10B	\$5B	\$7B
			2021	8.6M	\$3.8T	4.8%	2.1%	3.8%	0.98	\$6.5B	\$7.5B	\$1B	\$11B	\$115B	\$28B	\$6.5B	\$9.5B	\$5B	\$7.5B	\$4B	\$11B	\$5B	\$7.5B	\$4B	\$11B	\$5B	\$7.5B
			2022	8.7M	\$3.9T	4.7%	2.2%	3.9%	0.99	\$7B	\$8B	\$1B	\$12B	\$120B	\$29B	\$7B	\$10B	\$5B	\$8B	\$4B	\$12B	\$5B	\$8B	\$4B	\$12B	\$5B	\$8B
			2023	8.8M	\$4.0T	4.6%	2.3%	4.0%	1.00	\$7.5B	\$8.5B	\$1B	\$13B	\$125B	\$30B	\$7.5B	\$10.5B	\$5B	\$8.5B	\$4B	\$13B	\$5B	\$8.5B	\$4B	\$13B	\$5B	\$8.5B
			2024	8.9M	\$4.1T	4.5%	2.4%	4.1%	1.01	\$8B	\$9B	\$1B	\$14B	\$130B	\$31B	\$8B	\$11B	\$5B	\$9B	\$4B	\$14B	\$5B	\$9B	\$4B	\$14B	\$5B	\$9B
			2025	9.0M	\$4.2T	4.4%	2.5%	4.2%	1.02	\$8.5B	\$9.5B	\$1B	\$15B	\$135B	\$32B	\$8.5B	\$11.5B	\$5B	\$9.5B	\$4B	\$15B	\$5B	\$9.5B	\$4B	\$15B	\$5B	\$9.5B
			2026	9.1M	\$4.3T	4.3%	2.6%	4.3%	1.03	\$9B	\$10B	\$1B	\$16B	\$140B	\$33B	\$9B	\$12B	\$5B	\$10B	\$4B	\$16B	\$5B	\$10B	\$4B	\$16B	\$5B	\$10B
			2027	9.2M	\$4.4T	4.2%	2.7%	4.4%	1.04	\$9.5B	\$10.5B	\$1B	\$17B	\$145B	\$34B	\$9.5B	\$12.5B	\$5B	\$10.5B	\$4B	\$17B	\$5B	\$10.5B	\$4B	\$17B	\$5B	\$10.5B
Asia	Japan	Tokyo	2018	126M	\$5.0T	2.5%	0.5%	1.5%	0.70	\$15B	\$18B	\$3B	\$25B	\$300B	\$75B	\$15B	\$25B	\$15B	\$18B	\$10B	\$25B	\$15B	\$18B	\$10B	\$25B	\$15B	\$18B
			2019	127M	\$5.1T	2.4%	0.6%	1.6%	0.71	\$15.5B	\$18.5B	\$3B	\$26B	\$310B	\$76B	\$15.5B	\$26B	\$15B	\$18.5B	\$10B	\$26B	\$15B	\$18.5B	\$10B	\$26B	\$15B	\$18.5B
			2020	128M	\$5.2T	2.3%	0.7%	1.7%	0.72	\$16B	\$19B	\$3B	\$27B	\$320B	\$77B	\$16B	\$27B	\$15B	\$19B	\$10B	\$27B	\$15B	\$19B	\$10B	\$27B	\$15B	\$19B
			2021	129M	\$5.3T	2.2%	0.8%	1.8%	0.73	\$16.5B	\$19.5B	\$3B	\$28B	\$330B	\$78B	\$16.5B	\$28B	\$15B	\$19.5B	\$10B	\$28B	\$15B	\$19.5B	\$10B	\$28B	\$15B	\$19.5B
			2022	130M	\$5.4T	2.1%	0.9%	1.9%	0.74	\$17B	\$20B	\$3B	\$29B	\$340B	\$79B	\$17B	\$29B	\$15B	\$20B	\$10B	\$29B	\$15B	\$20B	\$10B	\$29B	\$15B	\$20B
			2023	131M	\$5.5T	2.0%	1.0%	2.0%	0.75	\$17.5B	\$20.5B	\$3B	\$30B	\$350B	\$80B	\$17.5B	\$30B	\$15B	\$20.5B	\$10B	\$30B	\$15B	\$20.5B	\$10B	\$30B	\$15B	\$20.5B
			2024	132M	\$5.6T	1.9%	1.1%	2.1%	0.76	\$18B	\$21B	\$3B	\$31B	\$360B	\$81B	\$18B	\$31B	\$15B	\$21B	\$10B	\$31B	\$15B	\$21B	\$10B	\$31B	\$15B	\$21B
			2025	133M	\$5.7T	1.8%	1.2%	2.2%	0.77	\$18.5B	\$21.5B	\$3B	\$32B	\$370B	\$82B	\$18.5B	\$32B	\$15B	\$21.5B	\$10B	\$32B	\$15B	\$21.5B	\$10B	\$32B	\$15B	\$21.5B
			2026	134M	\$5.8T	1.7%	1.3%	2.3%	0.78	\$19B	\$22B	\$3B	\$33B	\$380B	\$83B	\$19B	\$33B	\$15B	\$22B	\$10B	\$33B	\$15B	\$22B	\$10B	\$33B	\$15B	\$22B
			2027	135M	\$5.9T	1.6%	1.4%	2.4%	0.79	\$19.5B	\$22.5B	\$3B	\$34B	\$390B	\$84B	\$19.5B	\$34B	\$15B	\$22.5B	\$10B	\$34B	\$15B	\$22.5B	\$10B	\$34B	\$15B	\$22.5B
South America	Brazil	Sao Paulo	2018	213M	\$1.5T	13.5%	4.5%	11.0%	13.5%	\$10B	\$12B	\$2B	\$15B	\$150B	\$35B	\$10B	\$15B	\$10B	\$12B	\$8B	\$15B	\$10B	\$12B	\$8B	\$15B	\$10B	\$12B
			2019	214M	\$1.6T	13.4%	4.6%	11.1%	13.6%	\$10.5B	\$12.5B	\$2B	\$16B	\$155B	\$36B	\$10.5B	\$16B	\$10B	\$12.5B	\$8B	\$16B	\$10B	\$12.5B	\$8B	\$16B	\$10B	\$12.5B
			2020	215M	\$1.7T	13.3%	4.7%	11.2%	13.7%	\$11B	\$13B	\$2B	\$17B	\$160B	\$37B	\$11B	\$17B	\$10B	\$13B	\$8B	\$17B	\$10B	\$13B	\$8B	\$17B	\$10B	\$13B
			2021	216M	\$1.8T	13.2%	4.8%	11.3%	13.8%	\$11.5B	\$13.5B	\$2B	\$18B	\$165B	\$38B	\$11.5B	\$18B	\$10B	\$13.5B	\$8B	\$18B	\$10B	\$13.5B	\$8B	\$18B	\$10B	\$13.5B
			2022	217M	\$1.9T	13.1%	4.9%	11.4%	13.9%	\$12B	\$14B	\$2B	\$19B	\$170B	\$39B	\$12B	\$19B	\$10B	\$14B	\$8B	\$19B	\$10B	\$14B	\$8B	\$19B	\$10B	\$14B
			2023	218M	\$2.0T	13.0%	5.0%	11.5%	14.0%	\$12.5B	\$14.5B	\$2B	\$20B	\$175B	\$40B	\$12.5B	\$20B	\$10B	\$14.5B	\$8B	\$20B	\$10B	\$14.5B	\$8B	\$20B	\$10B	\$14.5B
			2024	219M	\$2.1T	12.9%	5.1%	11.6%	14.1%	\$13B	\$15B	\$2B	\$21B	\$180B	\$41B	\$13B	\$21B	\$10B	\$15B	\$8B	\$21B	\$10B	\$15B	\$8B	\$21B	\$10B	\$15B
			2025	220M	\$2.2T	12.8%	5.2%	11.7%	14.2%	\$13.5B	\$15.5B	\$2B	\$22B	\$185B	\$42B	\$13.5B	\$22B	\$10B	\$15.5B	\$8B	\$22B	\$10B	\$15.5B	\$8B	\$22B	\$10B	\$15.5B
			2026	221M	\$2.3T	12.7%	5.3%	11.8%	14.3%	\$14B	\$16B	\$2B	\$23B	\$190B	\$43B	\$14B	\$23B	\$10B	\$16B	\$8B	\$23B	\$10B	\$16B	\$8B	\$23B	\$10B	\$16B
			2027	222M	\$2.4T	12.6%	5.4%	11.9%	14.4%	\$14.5B	\$16.5B	\$2B	\$24B	\$195B	\$44B	\$14.5B	\$24B	\$10B	\$16.5B	\$8B	\$24B	\$10B	\$16.5B	\$8B	\$24B	\$10B	\$16.5B