



**POLIDEPORTIVO CORTES VALENCIANAS (BENICALAP).
PROYECTO PRESENTADO POR EL VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.**

INFORME TÉCNICO

Atendiendo a la solicitud de informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València de fecha 06/02/2025, y en referencia con el escrito de Alegaciones de fecha 4/02/2025 presentado por el Valencia C.F. (VCF), desde el Servicio de Infraestructuras del OAM Fundación Deportiva Municipal de València (OAM FDM), como oficina técnica en materia deportiva del Servicio de Deportes del Ayuntamiento de València, se informa:

PRIMERO,- ALEGACIÓN: *“La valoración estimada del presupuesto de licitación del polideportivo municipal debe calcularse conforme a los módulos del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE)”.*

RESPUESTA: Según los antecedentes de que dispone esta oficina técnica, ni en el Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Fútbol S.A.D. suscrito el 3 de septiembre de 2007, ni en la Modificación del Plan ATE aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de València en sesión de 23 de julio de 2024 (BOP 176, de 11 de septiembre de 2024), se establece la obligación de que el coste de la construcción del polideportivo municipal deba calcularse conforme a los módulos IVE.

Así, en la Ficha de Gestión de la zona B "Corts Valencianes", el primero de los requisitos necesarios para el otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado que tengan asignado un uso dominante terciario tiene la siguiente redacción:

"- Ingreso en la Tesorería Municipal del coste total IVA incluido de la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1 a ejecutar por el Ayuntamiento de València, de acuerdo con la valoración actualizada que efectúe la Fundación Deportiva Municipal en aplicación de las previsiones contenidas en el Convenio de colaboración suscrito el 3 de septiembre de 2007".

Por tanto, ni en los acuerdos de voluntades suscritos entre las partes, ni en la normativa urbanística vigente encontramos referencia alguna a la obligación de utilizar los precios IVE para calcular el coste de la construcción del polideportivo municipal.

Los precios IVE son unos precios oficiales tan válidos como cualesquiera otros debidamente justificados, por lo que efectivamente fueron utilizados como referencia por este Servicio de Infraestructuras del OAM FDM en sus primeras estimaciones provisionales, lo que interpretamos no nos obliga en absoluto a utilizarlos para el cálculo estimado del presupuesto del proyecto de ejecución que finalmente sea objeto de aprobación. Máxime si tenemos en cuenta que el OAM FDM, dispone de precios de adjudicación de contratos de obra para la construcción de instalaciones deportivas similares, fruto de recientes licitaciones tramitadas, que constituyen una referencia muy fiable de los actuales precios de mercado. En consecuencia, tomando como referencia estos recientes precios de adjudicación existe una alta probabilidad –nunca una seguridad total- de que la licitación no quede desierta.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423



Tal y como indicamos en el anterior informe de fecha 18/11/2024: “*Todas las valoraciones económicas que se realicen serán estimadas, siendo el valor real de coste de construcción el resultante de aplicar el presupuesto del proyecto de ejecución una vez subsanado, actualizado y aprobado por el Ayuntamiento de València.*”.

Asimismo, en este sentido, el propio escrito del Valencia C.F. indica lo siguiente: “*En primer lugar, por cuanto si de lo de que se trata es de ingresar el coste del Proyecto, éste viene determinado por su PEM (más los correspondientes gastos generales, beneficio industrial e IVA), que se trata de la valoración individualizada y específica del Proyecto ha sido revisada ya por ese Servicio.*”

Tal y como indicamos en informes anteriores, para poder fijar el coste total de la construcción del polideportivo municipal en la parcela GSP-1, se debe de disponer de un proyecto de ejecución aprobado por el Ayuntamiento de València, para lo que este debe de ajustarse a los requerimientos exigidos a un proyecto de obras a licitar por la administración pública.

Para obtener el valor total necesario para disponer de un nuevo polideportivo, al valor de construcción del polideportivo, que será el propio presupuesto del proyecto aprobado, se le deben añadir los costes de los honorarios técnicos de la dirección facultativa de las obras y de cuantos técnicos que resulten necesarios atendiendo a la naturaleza y la localización de la actuación, tales como el seguimiento arqueológico de las excavaciones, ya que la promoción privada llevaría igualmente a la necesidad de esos mismos técnicos y a asumir esos mismos honorarios.

El proyecto presentado por el Valencia CF (VCF), data del año 2022, y será necesario su actualización, tanto de precios, como de maquinaria y equipos, adaptándolo también a los cambios de normativa que le pudiesen haber afectado desde entonces hasta la actualidad.

SEGUNDO,- ALEGACIÓN: No se puede trasladar al VCF el coste de una contingencia, como es que la licitación quedara desierta, que entraría puramente en la esfera de responsabilidad del Ayuntamiento, que es el encargado de elaborar el pliego (plazos de ejecución, penalidades, etc.) y elaborar el contrato de obras.

RESPUESTA: Los pliegos de cláusulas administrativas particulares que utiliza el Ayuntamiento de València responden a modelos normalizados, estandarizados por el Servicio municipal de Contratación, que no incluyen previsiones extrañas ni especialmente gravosas, por lo que la única causa real que suele determinar que la licitación quedara desierta es que el tipo de la licitación fuera insuficiente, a juicio de los licitadores interesados. Por tanto, si así sucediera, se podría interpretar que la responsabilidad no sería imputable al Ayuntamiento de València, sino a la insuficiencia de la cantidad ingresada por el VCF SAD.

En este apartado reiteramos la necesidad de disponer de un proyecto de ejecución completo, con una necesaria descomposición de precios y mediciones en el presupuesto y una justificación de los mismos, de forma previa a la licitación de las obras correspondientes.

TERCERO,- ALEGACIÓN: Las obligaciones del VCF finalizan con la redacción del proyecto y el ingreso del coste en el Ayuntamiento, cualquier eventualidad posterior corre a cargo del Ayuntamiento. De lo contrario, se daría un ilegal enriquecimiento sin causa de la Administración.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423



RESPUESTA: La eventualidad de que la licitación quedara desierta no afectaría únicamente al Ayuntamiento de València, sino que también podría afectar al VCF SAD, pues en tal caso el Ayuntamiento de València tendría que convocar una nueva licitación incrementando en la medida necesaria el importe de licitación y financiando el coste adicional con recursos presupuestarios propios, lo que significaría que el VCF SAD podría haber incumplido parcialmente su obligación de construir un polideportivo municipal en la parcela GSP-1, obligación de materializar que la Modificación del Plan ATE simplemente ha convertido en la de ingresar la cantidad económica equivalente, pero siempre en el bien entendido de que la obligación que pesaba sobre el VCF SAD en virtud del Convenio suscrito sigue existiendo en toda su extensión.

La Administración municipal, no va a obtener ningún enriquecimiento sin causa, pues si una vez adjudicado el contrato de obras y ejecutadas éstas se comprobara que existe un remanente no consumido de la cantidad ingresada en la Tesorería municipal por el VCF SAD, el Ayuntamiento de València, debería devolverle el importe sobrante, pues la obligación de construcción del polideportivo estaría completamente cumplida y el ingreso es de carácter finalista, no pudiendo aplicarlo el Ayuntamiento de València a un destino diferente.

CUARTO,- SOBRE EL CONTENIDO DEL PROYECTO: Ante la necesidad de disponer de un proyecto de ejecución aprobado, y siendo uno de los compromisos adquiridos por el VCF, el contenido del mismo debe de adaptarse a lo requerido por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), concretamente según se indica en el artículo 233.

También, en relación al contenido de los proyectos que se tengan que licitar por la administración, estos se tienen que ajustar a lo indicado en libro II, Título I, capítulo II del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

El proyecto presentado debe de ajustarse a lo requerido anteriormente, y concretamente debe de realizarse una descomposición de precios según el artículo 130 del RGLCAP.

El presupuesto se confeccionará utilizando bases de precios reconocidas, así como precios de mercado de componentes y equipos. Se prestará especial atención a que los precios de la mano de obra queden actualizados según la base de precios del IVE en vigor (en este momento para el año 2025 y la provincia de Valencia), respetando los códigos de referencia originales de la misma y sin duplicidades entre oficios. Todas las partidas deberán estar correctamente descompuestas en sus conceptos elementales.

Incluirá:

- Justificación del cálculo de costes indirectos.
- Precios Unitarios (tanto conceptos elementales como precios auxiliares)
- Precios Descompuestos (incluidos los precios de los capítulos de Seguridad y salud y Gestión de Residuos)
- Estado de mediciones
- Presupuesto
- Resumen

En el resumen se indicará por separado el PEM (incluidos costes indirectos); VEC (PEM+BI+GG); PBL (PEC+IVA) de acuerdo con la siguiente estructura:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423



Presupuesto de Ejecución Material (PEM)
Gastos Generales (13%)
Beneficio Industrial (6%)
Suma Parcial (Valor Estimado del Contrato)
IVA (21%)
Presupuesto Base de Licitación

Reiterar la necesidad de incorporar al citado proyecto, un proyecto arqueológico que recoja y valore todos los trabajos que sean necesarios para el correcto seguimiento de las excavaciones en las obras, atendiendo a lo siguiente:

- Según el art. 13 del Decreto 62/2011 del Consell por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, se establece que el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de áreas de vigilancia arqueológica, y, en consecuencia, le es de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Según el art. 62 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano para la realización de obras que impliquen remoción de tierras en zonas, espacios de protección y áreas de vigilancia arqueológica, el promotor deberá aportar ante la Conselleria competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente y realizar un seguimiento arqueológico de las excavaciones.

El proyecto presentado no contempla ninguna de estas actuaciones por lo que se tendrán que valorar e incorporar.

Se adjunta como anexo a este informe, el listado de documentación que debe de reunir un proyecto para la supervisión municipal atendiendo al la Ley de Contratos del Sector Público.

QUINTO,- SOBRE LA SUPERVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO: Al tratarse de un proyecto de obras superior a 500.000 € de Ejecución por Contrata, atendiendo al artículo 235 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), será necesario el informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto.

Por lo anterior, antes de la aprobación municipal del proyecto, se deberá realizar la supervisión del proyecto por la Oficina Municipal de Supervisión de Proyectos del Ayuntamiento de València.

Previamente a la supervisión del proyecto por la Oficina Municipal de Supervisión de Proyectos, se deberá de obtener el informe favorable sobre el contenido del proyecto del Servicio de Infraestructuras del OAM Fundación Deportiva Municipal de València, como oficina técnica municipal en materia deportiva.

Por lo anterior, cuando se disponga de un proyecto de ejecución de las obras aprobado por el Ayuntamiento de València, se conocerá el importe final de la construcción.

Tal y como ya se indicaba anteriormente en el anterior informe de fecha 18/11/2024, el proyecto presentado necesita adaptarse, y no se dispone de un presupuesto justificado ni actualizado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423



SEXTO,- SOBRE EL PROYECTO DE ACTIVIDAD Y SU APROBACIÓN: Para el proyecto de actividad, y atendiendo al artículo 10, de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, para los espectáculos públicos, actividades recreativas y actividades socioculturales que se realicen en establecimientos públicos con un aforo superior a 500 personas, como es el caso, se seguirá el procedimiento de apertura mediante autorización.

Por lo anterior, el proyecto de actividad y el proyecto de ejecución deberán contar con el informe favorable del Órgano Autonómico Competente, siendo este informe previo y necesario para la aprobación municipal del proyecto.

Se podrá presentar un certificado emitido por un OCA tal y como se indica en el citado artículo 10, de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre.

SÉPTIMO,- SOBRE LOS HONORARIOS TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN DEL POLIDEPORTIVO: La valoración actualizada del coste total de construcción del nuevo polideportivo, deberá incluir además los honorarios facultativos de dirección facultativa, siendo estos los honorarios del equipo técnico encargado de dirigir las obras, atendiendo a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Además de lo anterior, se deberá de contar con los honorarios del coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución, según el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Tal y como se indica en informes anteriores, el importe de estos honorarios podría ser equivalente a los honorarios de referencia de la Instrucción Técnica para la Redacción de Proyectos a incluir en los Planes Provinciales de Diputación, que resulta de aplicar un coeficiente sobre el PEM del proyecto de ejecución aprobado.

OCTAVO,- SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA PARCELA PARA EJECUTAR LAS OBRAS: En relación con la coordinación de las obras del polideportivo y de la puesta en valor de los restos arqueológicos, indicar que estos restos existentes en la parcela, su puesta en valor y la actuación museística, deberán de realizarse previamente al inicio de las obras del nuevo polideportivo, de forma que quede **libre y despejada la superficie de parcela** que ocupa el polideportivo y sea viable su ejecución.

Una vez se disponga de un proyecto adecuado y aprobado por el Ayuntamiento de València, se deberá de obtener un acta de replanteo del proyecto sin reparos de forma previa a la licitación, y si para aquel entonces la parcela sigue ocupada, no se podrá obtener un acta de replanteo favorable, ni iniciar el procedimiento de licitación de las obras.

Por lo anterior, además de disponer de un proyecto aprobado, se deberán de realizar las actuaciones necesarias (museo y puesta en valor de restos arqueológicos), para poder disponer de una parcela libre.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA



Fundación
Deportiva
Municipal
València

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN QUE DEBE REUNIR UN PROYECTO PARA LA SUPERVISIÓN MUNICIPAL (Art. 233 Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP).

Id. document: rTYQ uf9v 43OK r3XP zvid Z6g1 bT4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

OAM Fundació Deportiva Municipal. Ayuntamiento de Valencia
Paseo Petxina 42 46008 Valencia – Tfn. 963548300 – N° Fax 963944583 – www.deportevalencia.com – E-mail:información@fdmvalencia.es

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERVICI INFRAESTRUCTURES OAM FDM	JESUS GRACIA PEREZ	17/04/2025	ACCVCA-120	87850380132434496452 689020635263298423