



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S. A. D.


**VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL
ESTRATÉGICA "VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"**

 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

05 MAIG 2016

REGISTRE D'ENTRADA **NO**

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento, que consta de 50 páginas, ha sido aprobado por resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 19 de febrero de 2015.


El Subdirector General de Ordenación, Planificación y ATEs
Valencia, 20 de mayo de 2015



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

FEBRERO 2015

Projecta:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.





INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	2
II. ANTECEDENTES	3
III. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	4
III.1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA CIUDAD	4
III.2. ENCUADRE Y SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
III.2.1. ZONA A: "ANTIGUO MESTALLA"	5
III.2.2. ZONA B: "CORTS VALENCIANES"	7
III.3. PLANEAMIENTO	7
III.4. PREVISIÓN DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO	10
IV. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN	13
IV.1. DEFINICIÓN DE LA INVERSIÓN	13
IV.2. ESTIMACIÓN TOTAL DE LA INVERSIÓN DEL PROYECTO "VALENCIA CLUB DE FUTBOL"	15
IV.2.1. VALOR DE LOS TERRENOS:	15
IV.2.2. COSTE DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS:	15
IV.2.3. OBRAS DE EDIFICIACIÓN Y VARIOS:	16
IV.2.4. ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA:	17
IV.2.5. TASAS E IMPUESTOS:	17
V. PREVISIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO	19
V.1. CÁLCULO DE IMPACTOS SOBRE DIFERENTES AGREGADOS ECONÓMICOS	20
V.2. CUALIFICACIÓN DEL EMPLEO Y VALORACIÓN DE SINERGIAS	22
V.2.1. CUANTIFICACIÓN DURANTE LA INVERSIÓN	22
V.2.2. CUANTIFICACIÓN DURANTE EL FUNCIONAMIENTO	23
VI. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRA LA HACIENDA MUNICIPAL	24
VI.1. CONCEPTOS	24
VI.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES	25
VI.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES	29
VI.3.1. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES (IBI)	30
VI.3.2. IMPUESTOS SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)	33
VI.3.3. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	35
VI.3.4. IMPUESTOS SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	36
VI.3.5. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	37
VI.3.6. TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES	38
VI.4. OTRAS FUENTES. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	39
VI.5. PROYECCIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES	40
VI.6. IMPACTO DEL PROYECTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL	42
VI.7. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	45
VII. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRA LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES	46
VII.1. CONSIDERACIONES GENERALES	46
VIII. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	47
IX. CONCLUSIONES	48



I. INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido de la Ley de Suelo [Ley 8/2.007, de 28 de mayo, de suelo (BOE núm. 128 de 29 de mayo de 2.007) y Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE núm. 154 de 26 de junio de 2.008)], regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 2.1 establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

Por su parte, el artículo 15 de dicha ley relativo a evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece en su apartado 4 que

*“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”.*

Atendiendo a la referida legislación, el informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto del instrumento de ordenación en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la actuación, en este caso, el impacto de la ATE “Valencia Club de Fútbol”.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

Por tanto, el estudio ha de centrarse en la evaluación del impacto económico de la ATE en la Hacienda Local, analizando los gastos de puesta en marcha, mantenimiento y prestación de los servicios resultantes, y estimando los ingresos derivados de los impuestos locales.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

II. ANTECEDENTES

Valencia Club de Futbol, se trata de un proyecto empresarial de gran magnitud e impacto supramunicipal, promovido por el Valencia, C.F.

A instancias de la misma, el Consell de la Generalitat Valenciana declaró el pasado 29 de junio de 2012 el proyecto "Valencia Club de Futbol", como Actuación Territorial Estratégica bajo el número ATE 04/2012, al amparo de la ley 1/2012 de 10 de Mayo de la Generalitat, cuya resolución fue publicada el 31 de julio de 2012 en el D.O.C.V.

La ATE en cuestión afecta a dos ámbitos:

- Zona A: Antiguo Mestalla. Delimitada por la avenida de Suecia, paseo Blasco Ibáñez, avenida de Aragón y calle Juan Reglá, de forma que coincide con el ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia, zona "Mestalla", formulada por la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A. (AUMSA) y aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).
- Zona B: Corts Valencianes. Delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor.

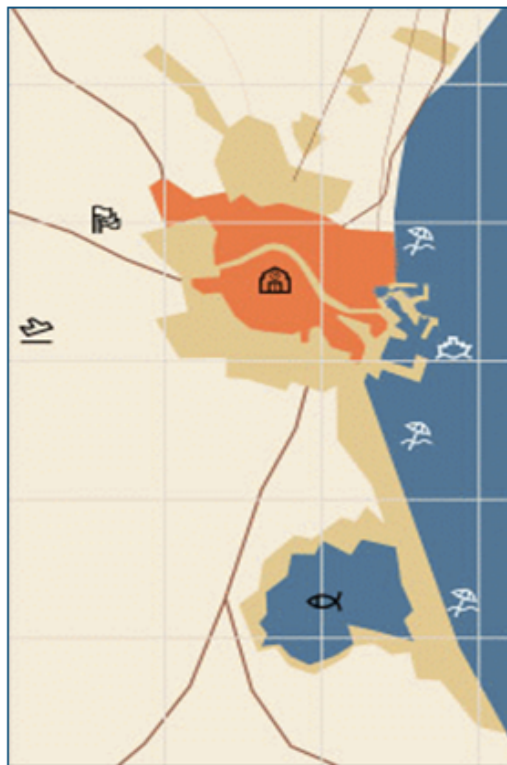


III. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

III.1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA CIUDAD

El término municipal de Valencia tiene una extensión aproximada de 13.465 hectáreas de las cuales 5.880 hectáreas están integradas en el Parque Natural de la Albufera.

PLANO DEL MUNICIPIO



LA COMUNIDAD EN EUROPA



LA CIUDAD EN LA COMUNIDAD



Según información disponible en la web municipal, la ciudad de Valencia cuenta actualmente con un total de 800.469 habitantes y es el centro de una extensa área metropolitana que sobrepasa el millón y medio. Representa el 16% de la población de la Comunidad Valenciana y es por tamaño demográfico, la tercera ciudad de España después de Madrid y Barcelona.

La ciudad de Valencia es fundamentalmente un área de servicios cuya influencia llega mucho más allá de los límites de su término municipal. Actualmente la población ocupada en el sector servicios es el 74% del total, con un gran peso de las actividades de demanda final, del comercio minorista y mayorista, de los servicios especializados a empresas y de actividades profesionales.



No obstante la ciudad mantiene una base industrial importante, con un porcentaje de población ocupada del 14%, formada por pequeñas y medianas empresas entre las que destacan los sectores de papel y artes gráficas, de madera y mueble, de productos metálicos y de calzado y confección.

La economía de la ciudad ha tenido durante los últimos años una dinámica positiva que se ve reflejada en las cifras de desempleo registrado, de matriculación de vehículos, o de licencias de construcción. Su dinamismo como centro económico y como lugar de referencia para múltiples actividades económicas se refleja también en la pujanza de instituciones claves para el desarrollo económico como Feria Valencia, el Puerto Autónomo, la Bolsa, el Palacio de Congresos o sus Universidades.

Valencia cuenta también con importantes instituciones culturales que tienen una importancia creciente en su desarrollo: el Palau de les Arts, el IVAM, el Palau de la Música o la Ciudad de las Artes y las Ciencias y las Ciencias aportan un innegable valor añadido a la ciudad y a su entorno metropolitano como centro cultural y de ocio.

Por otra parte las actividades agrarias, aun teniendo una importancia relativamente menor, perviven en el término municipal, ocupando un total de 3.668 has., en su mayor parte por cultivos hortícolas.

III.2. ENCUADRE Y SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ATE "Valencia Club de Futbol" comprende dos ámbitos: Zona A: "Antiguo Mestalla" y Zona B: "Corts Valencianes".

III.2.1. ZONA A: "ANTIGUO MESTALLA".

La zona A que ahora nos ocupa queda delimitada, según se define en los planos correspondientes, por la avenida de Suecia, paseo Blasco Ibáñez, avenida de Aragón y calle Juan Reglá, de forma que coincide con el ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia, zona "Mestalla", formulada por la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A. (AUMSA) y aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).

El ámbito de la actuación de la zona A comprende una superficie de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² de la "Manzana de Jesuitas".

Respecto a dicha "Manzana", está en fase de tramitación la formulación de un Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil "EXPO GRUPO, S.A." para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como "Solar de Jesuitas".



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Según la cláusula segunda del convenio en cuestión, con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la "Manzana de Jesuitas" y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la avenida de Aragón número 35, se considera necesario tramitar una modificación de planeamiento de rango estructural que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el PGOU para la manzana en cuestión y para la Modificación del PGOU "Mestalla" aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007.

Para la "Manzana de Jesuitas" la modificación supone la sustitución de la actual calificación EDA-2 de una parcela de 3.639,54 m² por el uso dotacional público de zona verde, lo que implica la supresión de los 16.445 m²t de edificabilidad privada que el planeamiento reconoce a la citada parcela y su transferencia a la parcela de titularidad municipal sita en el número 35 de la avenida de Aragón.

En el ámbito denominado "Mestalla" la modificación afecta en concreto a la parcela dotacional donde han estado las instalaciones municipales ubicadas en el número 35 de la avenida de Aragón, con una superficie de 2.329,38 m², cuya calificación se cambiará de "Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)" a uso terciario que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con las especificaciones que se establecen en el Convenio.

Por lo que se refiere a la "Manzana de Jesuitas", tiene actualmente el carácter de suelo urbano sin edificación.

En estos momentos el ámbito de actuación de la zona A se encuentra en su estado original, de forma que todavía no se ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente. Así pues, el grueso de los terrenos están ocupados por el estadio de Mestalla, del que es titular el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lindante al cual, y recayente a la avenida de Aragón, se encuentran las dependencias del Ayuntamiento de Valencia, actualmente en desuso. Con fachada a la avenida de Blasco Ibáñez hay construidos dos edificios administrativos protegidos por su interés arquitectónico, que se corresponden con el que alberga las dependencias de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el que hasta hace poco ha sido ocupado por las dependencias de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En la parte trasera de dichos edificios y del edificio municipal en desuso se encuentra una zona actualmente destinada a aparcamiento público en superficie.



III.2.2. ZONA B: "CORTS VALENCIANES".

La zona B objeto de modificación es la manzana delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor.

Este ámbito de la actuación de la zona B comprende una superficie total de 84.250,99 m²,

Es una manzana rodeada de viales públicos que, como se ha adelantado, está compuesta por dos parcelas. Sobre la parcela GSP-1* está prevista la construcción del nuevo estadio de fútbol del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., cuyas obras están parcialmente ejecutadas en la actualidad. El resto del ámbito, ahora vallado, está destinado a acoger actividades complementarias de la obra de construcción del estadio: acopios, silos, maquinaria, etc. Dado que a día de hoy las obras se hallan suspendidas, el suelo no tiene ningún otro uso que el alojamiento de las estructuras parcialmente construidas y algunas zonas de acopios.

III.3. PLANEAMIENTO

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

Los terrenos integrados en la zona A de la presente Modificación Puntual del PGOU de Valencia fueron ordenados inicialmente por el PGOU de Valencia y posteriormente por la Modificación del Plan General "Mestalla", aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, que define la ordenación urbanística actualmente vigente.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolla la ordenación urbanística definida en los documentos anteriormente indicados fue aprobado por acuerdo plenario municipal de fecha 23 de febrero de 2007, siendo designado Agente Urbanizador por gestión directa la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Los parámetros urbanísticos básicos para la Zona A, son los siguientes:

SUPERFICIE LUCRATIVA		Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
			Total	Terciario	Residencial	
Edificación Abierta - Mestalla	EDA-M	11.988,00	8,786787	2,818318	5,968468	105.336,00
Terciario - Mestalla	TER-M	2.329,38	7,059818	7,059818	--	16.445,00
Total sobre rasante:		14.317,38				121.781,00
Terciario en Planta Sótano - Mestalla	TER-MS	19.834,22				19.834,22

SUPERFICIE DOTACIONAL				SUPERFICIE (m ² s)
Red primaria de dotaciones	Servicio Público Administrativo-Institucional	PAD-1		1.084,16
		PAD-2		1.070,54
Red secundaria de dotaciones	DM (Dotacional múltiple)	SMD		1.307,28
		TD (Asistencial)		1.307,28
		ED (Educativo-cultural)		7.198,51
			Total equipamientos:	11.967,77
Red secundaria de dotaciones	Jardines	SJL		24.728,69
			Total jardines:	24.728,69
Red primaria de dotaciones	Red Viaria	PRV		8.558,81
Red secundaria de dotaciones	Red Viaria	SRV		13.126,16
			Total Red Viaria:	21.684,97
			TOTAL DOTACIONAL:	58.381,43

TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN		Superficie (m ² s)	Edificabilidad total máxima (m ² t)
SUELO LUCRATIVO		14.317,38	121.781,00
SUELO DOTACIONAL		58.381,43	--



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

En lo que se refiere a la Modificación Puntual del PGOU de la zona B, contempla una parcela con calificación GSP-1 en la avenida Corts Valencianes. A su vez, incluía esta parcela en suelo urbanizable programado dentro del sector PRR-1 Ademuz, cuyo desarrollo y gestión dio como resultado la cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia del ámbito como dotación pública con la calificación ya referida.

SUPERFICIES LUCRATIVAS			Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
				Total	Terciario	Residencial	
Parcela (uso y dominio privado)	GSP-1*	69.720,69	1,200000	--	--	83.664,83	
Total sobre rasante:		69.720,69				83.664,83	

SUPERFICIE DOTACIONAL			Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
				Total	Terciario	Residencial	
Sistema general servicios publico-deportivo	GSP-1	14.530,30	1,200000	--	--	17.436,36	
Total sobre rasante:		14.530,30				17.436,36	

TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN				Superficie (m ² s)	Edificabilidad total máxima (m ² t)
SUELO LUCRATIVO	GSP-1*	69.720,69			
SUELO DOTACIONAL	GSP-1	14.530,30		17.436,36	
TOTAL SOBRE RASANTE		84.250,99		101.101,19	

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDADES			Superficie (m ² s)	Valores máximos de índice de edificabilidad neto m ² t/m ² s			Edificabilidad total máxima (m ² t)
				Total	Terciario	Residencial	
Estadio	GSP-1*	--	--	--	--	43.810,11	
Terciario	TER	--	--	--	--	39.854,72	
Total sobre rasante:		---				83.664,83	
TOTAL BAJO RASANTE		--				15.000,00	



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

III.4. PREVISIÓN DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO

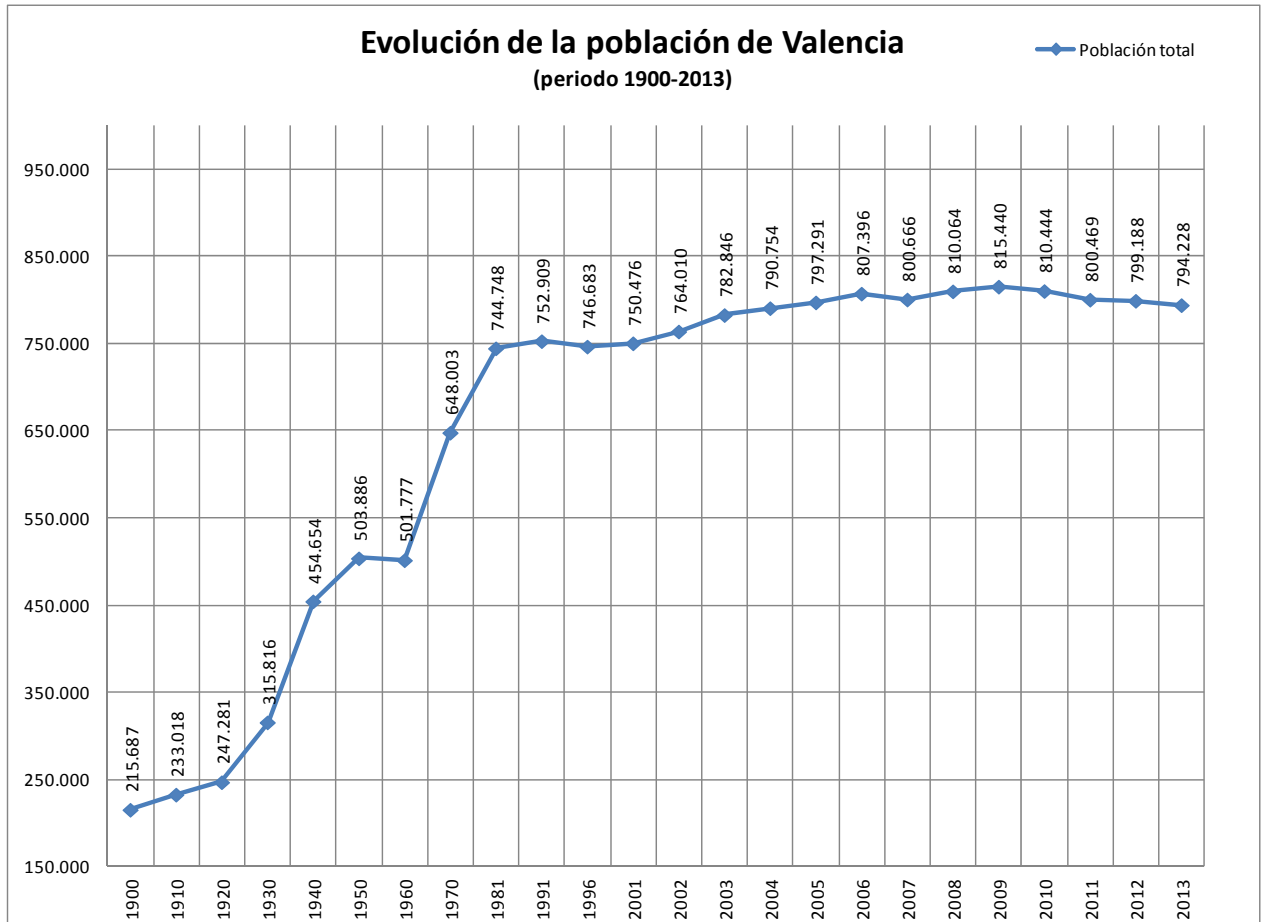
La evolución de la población de Valencia de acuerdo con los datos del Instituto Valenciano de Estadística, Instituto Nacional de Estadística y padrón municipal, ha presentado el último siglo un crecimiento paulatino e importante.

Si analizamos los datos del padrón correspondiente entre los años 1.900 y 2.013, se aprecia una tendencia de gran crecimiento hasta la década de los 80 (a excepción de la década de los 60), a partir de este punto comienza un mínimo crecimiento homogéneo que comienza a decrecer en los últimos 5 años y que es previsible se mantenga.

Año	Habitantes	Incremento de habitantes	Incremento Anual %	Incremento acumulado
1900	215.687	-	-	14,06%
1910	233.018	17.331	8,04%	
1920	247.281	14.263	6,12%	
1930	315.816	68.535	27,72%	
1940	454.654	138.838	43,96%	
1950	503.886	49.232	10,83%	
1960	501.777	-2.109	-0,42%	
1970	648.003	146.226	29,14%	
1981	744.748	96.745	14,93%	
1991	752.909	8.161	1,10%	
1996	746.683	-6.226	-0,83%	0,48%
2001	750.476	3.793	0,51%	
2002	764.010	13.534	1,80%	
2003	782.846	18.836	2,47%	
2004	790.754	7.908	1,01%	
2005	797.291	6.537	0,83%	
2006	807.396	10.105	1,27%	
2007	800.666	-6.730	-0,83%	
2008	810.064	9.398	1,17%	
2009	815.440	5.376	0,66%	
2010	810.444	-4.996	-0,61%	
2011	800.469	-9.975	-1,23%	
2012	799.188	-1.281	-0,16%	
2013	794.228	-4.960	-0,62%	

Fuente:

Padrones Municipales de Habitantes. Oficina de Estadística. Ajuntament de València



Para evaluar el crecimiento de la población en el próximo decenio, se va a realizar unas proyecciones de población a partir del análisis del crecimiento de población anual que se ha producido en el periodo 2.001-2.013.

El crecimiento de la población en el periodo analizado presenta un porcentaje de crecimiento medio anual del 0,48%, si bien éste no es homogéneo a lo largo del mismo. Esto es debido fundamentalmente a que a partir del año 2.010 empiezan a darse tasas de crecimiento negativo.

Por ello, a partir de estos datos podemos hacer tres proyecciones que corresponderían a los escenarios pesimista, tendencial y optimista. En el primero de ellos tomaremos como índice de crecimiento anual el periodo entre 2.010-2.013 (-0,66%); en el segundo, el índice del periodo 2.001-2.013 (0,48%); y, finalmente, en el tercero, el índice del periodo 2.004-2.009 (0,68%).



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Los resultados obtenidos se reflejan en la siguiente tabla:

Año	Escenario pesimista	Escenario tendencial	Escenario optimista
2013	794.228	794.228	794.228
2014	789.018	798.053	799.666
2015	783.841	801.896	805.141
2016	778.699	805.758	810.654
2017	773.591	809.639	816.204
2018	768.515	813.538	821.793
2019	763.474	817.456	827.420
2020	758.465	821.393	833.085
2021	753.489	825.349	838.789
2022	748.546	829.324	844.532
2023	743.635	833.318	850.314
2024	738.757	837.331	856.136



IV. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN

IV.1. DEFINICIÓN DE LA INVERSIÓN

Es realmente complicado ajustar unas cifras, sin tener definidos totalmente los elementos que componen las distintas partidas, tanto en las obras de urbanización como en la edificación de inmuebles y, por supuesto, la promoción comercial y de actividades impulsoras de iniciativas ligadas al campo económico.

No obstante, a continuación se va a hacer una estimación basándonos en ratios establecidos, actuaciones que, aunque no idénticas, pudieran guardar similitud, etc....

El proyecto contempla la ejecución de diversas actuaciones, entre las que se encuentran:

- En la zona A "Antiguo Mestalla"
 - o Obras de urbanización (fase 1 y 2)
 - o Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A "Antiguo Mestalla" (mediana Avda. Aragón, eliminar discontinuidad en carril bici, reurbanización Plaza del Valencia Club de Futbol, y aplicación de certificación Breem).
 - o Ejecución medidas correctoras según Estudio de Movilidad (instalación de horquillas para aparcar bicis, adecuación de carril bici y habilitación de aparcamiento para motos).
 - o Demolición del Edificio del antiguo Ayuntamiento.
 - o Demolición del antiguo Estadio Mestalla.
 - o Ejecución del terciario en subsuelos.
 - o Ejecución de solares (residencial y terciario).
- En la zona B "Corts Valencianes"
 - o Obras de urbanización.
 - o Ejecución medidas correctoras según Estudio de Movilidad (instalación de horquillas para aparcar bicis, adecuación de carril bici, habilitación de espacios dotados de guardabicis, dotación de plazas de aparcamiento para motos, ampliación Calle Amics Corpus y construcción de parking para el estacionamiento de autobuses lanzadera y la adquisición de estos).
 - o Construcción de Polideportivo en parcela dotacional GSP-1, así como restos arqueológicos.
 - o Finalización de la construcción del Nuevo Mestalla.
 - o Ejecución del terciario bajo y sobre rasante.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

De acuerdo con la planificación prevista, la actuación se ejecutará en dos fases, subdividiéndose en tres fases la segunda. Con una duración total de 10 años:

- FASE I.

Se prevé su desarrollo en dos (2) anualidades,

- Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A "Antiguo Mestalla".
- La ejecución de la fase 1 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión Final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
- La construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso, y sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas. Según convenio a formalizar entre Valencia, C.F. y Expo Grupo, S.A.
- Compromisos asumidos en la ATE correspondientes a la "Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos".

- FASE II.

○ **Fase II.1**

Se prevé su desarrollo en tres (3) anualidades,

- Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad (Zona B).
- Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B "Corts Valencianes".
- Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.
- Venta de solares y ejecución del Terciario de la Zona B "Corts Valencianes".

○ **Fase II.2**

Se prevé su desarrollo en tres (3) anualidades,

- Demolición del actual estadio en la zona A "Antiguo Mestalla".
- Venta de solares y ejecución del terciario y aparcamientos en el subsuelo.
- La ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión Final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
- Ejecución de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Movilidad (Zona A).

Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A.

○ **Fase II.3**

Se prevé su desarrollo en dos (2) anualidades,

- Venta de solares y construcción progresiva de las edificaciones sobre rasante de la Zona A "Antiguo Mestalla".



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IV.2. ESTIMACIÓN TOTAL DE LA INVERSIÓN DEL PROYECTO "VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"

IV.2.1. VALOR DE LOS TERRENOS:

En el caso de la Zona A, el establecido en el Estudio de Viabilidad económica según la metodología del valor residual del suelo sin urbanizar (64.811.507,00 €). Y en el caso de la Zona B, el valor de compra de los terrenos (45.737.000 €).

IV.2.2. COSTE DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS:

Los correspondientes en cada caso a los costes estimados en los correspondientes proyectos de urbanización, incluidos gastos de gestión, etc..., así como los correspondientes a compromisos y obligaciones adquiridos por la ATE.

CARGAS DE URBANIZACIÓN	Importe €
Cargas de Urbanización (Zona B "Avd. Corts Valencianes")	1.430.306,03
Cargas de Urbanización Fase 1 (Zona A "Antiguo Mestalla")	582.956,02
Cargas de Urbanización Fase 2 (Zona A "Antiguo Mestalla")	9.106.160,80
Total:	11.119.422,85

COMPROMISOS dATE	Importe €
Compensación de dotaciones y responsabilidad social corporativa (2%)	190.400,00
Demolición Viejo Mestalla	5.110.615,69
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona A)	66.425,00
Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos	6.000.000,00
Medidas correctoras según Estudio de Movilidad (Zona B)	766.327,00
Total:	12.133.767,69

Ascendiendo a un total de **23.253.190,54 €**, de los cuales 15.056.557,51 se asignan a la Zona A "Antiguo Mestalla" y 8.196.633,03 € se asignan a la Zona B "Avda. Corts Valencianes".



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IV.2.3. OBRAS DE EDIFICIACIÓN Y VARIOS:

El importe correspondiente a las obras de edificación, por similitud con lo establecido en el Estudio de Viabilidad económica, se determina a partir del módulo Básico de la Construcción, establecido en la Orden de 18 de diciembre de 2000, para 650 €/m² t, que se verá actualizado según la tipología constructiva y categoría.

Uso	MBC	Código	Coficiente Categoría	Valor construcción Vc (€/m ² t)
Residencial	650,00	1.1.1.3	1,20	780,00
Terciario	650,00	4.1.2.4	1,30	845,00
Hotelero	650,00	7.1.1.5	1,70	1.105,00
Estadio	650,00	5.4.1.5	1,50	975,00
Aparcamiento	650,00	1.1.3.4	0,53	344,50
Trasteros	650,00	1.1.3.4	0,53	344,50

Valores, que aplicados a la edificabilidad establecida por planeamiento (tomando valores medios de asignación de edificabilidad residencia y terciaria), se obtienen los siguientes valores:

Edificaciones	Edificabilidad (m ² t)	Módulo MBC (€/m ² t)	Coste edificación (€)	Coste edificación (€) "contrata"
Residencial Zona A	71.550,00	780,00	55.809.000,00	66.412.710,00
Terciario SR zona A	33.786,00	845,00	28.549.170,00	33.973.512,30
Terciario BR zona A	19.834,00	845,00	16.759.730,00	19.944.078,70
Hotel zona A	16.445,00	1.105,00	18.171.725,00	21.624.352,75
Aparcamiento zona A	69.700,00	344,50	24.011.650,00	28.573.863,50
Trasteros zona A	5.760,00	344,50	1.984.320,00	2.361.340,80

Edificaciones	Edificabilidad (m ² t)	Módulo MBC (€/m ² t)	Coste edificación (€)	Coste edificación (€) "contrata"
Estadio	43.810,11	---	176.470.588,24	210.000.000,00
Terciario SR zona B	39.854,72	845,00	33.677.238,40	40.075.913,70
Terciario BR zona B	15.000,00	845,00	12.675.000,00	15.083.250,00
Aparcamiento zona B	44.375,00	344,50	15.287.187,50	18.191.753,13

Nota: a efectos de cálculo las plazas de aparcamiento se ha estimado que tienen una superficie construida media de 25 m²/plaza, y en el caso de los trasteros, 8 m²/tratero.

Otro valor a considerar, sería la demolición correspondiente al "Edificio del Antiguo Ayuntamiento", cuya valoración a partir de precios de demolición de mercado asciende a **63.658,42 €**

Ascendiendo a un total de **460.588.904,38 €**, de los cuales 172.953.516,47 se asignan a la Zona A "Antiguo Mestalla" y 287.645.551,86 € se asignan a la Zona B "Avda. Corts Valencianes".



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IV.2.4. ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA:

En esta apartado, se ha considerado un importe que ascenderá al 5% de los costes de las obras, tanto de urbanización como de edificación.

IV.2.5. TASAS E IMPUESTOS:

Se ha considerado un importe correspondientes a tasas del 4% de los costes de las obras de edificación, así como otros impuestos (IVA).

Siendo un total de:

	Totales
Zona A "Antiguo Mestalla"	
Valor terrenos	64.811.507,00 €
Urbanización + compromisos	15.056.557,51 €
Obras de edificación y varios	172.953.516,47 €
Asistencia técnica y jurídica	9.400.503,70 €
Tasas e impuestos	61.984.778,44 €
Zona B "Corts Valencianes"	
Valor terrenos	45.737.000,00 €
Urbanización + compromisos	8.196.633,03 €
Obras de edificación y varios	268.267.666,83 €
Asistencia técnica y jurídica	13.823.214,99 €
Tasas e impuestos	81.295.854,79 €
Totales	741.527.232,76 €

Con la siguiente distribución por fases:



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

	Fase 2																			
	Fase 1			Fase 2.1			Fase 2.2			Fase 2.3										
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10										
Zona A "Antiguo Mestalla"																				
Valor terrenos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	64.811.507 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Urbanización + compromisos	291.478 €	291.478 €	0 €	0 €	0 €	9.825.321 €	0 €	0 €	0 €	4.648.280 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Obras de edificación y varios	63.658 €	21.624.353 €	0 €	0 €	0 €	16.959.761 €	0 €	0 €	0 €	16.959.761 €	16.959.761 €	16.959.761 €	16.959.761 €	50.193.111 €	50.193.111 €	50.193.111 €	50.193.111 €	50.193.111 €	50.193.111 €	50.193.111 €
Asistencia técnica y jurídica	17.757 €	1.095.792 €	0 €	0 €	0 €	1.338.254 €	0 €	0 €	0 €	1.080.402 €	847.998 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €	2.509.656 €
Tasas e impuestos	80.854 €	5.687.415 €	0 €	0 €	0 €	20.194.918 €	0 €	0 €	0 €	5.442.964 €	4.418.018 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €	13.075.305 €
Zona B "Corts Valencianes"																				
Valor terrenos	45.737.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Urbanización + compromisos	0 €	6.000.000 €	383.164 €	383.164 €	1.430.306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Obras de edificación y varios	106.000.000 €	0 €	81.133.833 €	81.133.833 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Asistencia técnica y jurídica	5.300.000 €	300.000 €	4.075.850 €	4.075.850 €	71.515 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Tasas e impuestos	37.217.770 €	1.323.000 €	21.219.851 €	21.219.851 €	315.382 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Totales	194.706.517 €	36.332.037 €	106.812.698 €	106.812.698 €	1.817.204 €	113.130.761 €	28.131.407 €	22.225.767 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €	65.778.072 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

V. PREVISIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO

Basándonos en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento, en primer lugar vamos a obtener el impacto social en el empleo en las fases de construcción. Así, utilizando los métodos input/output tendríamos el siguiente cuadro resumen:

	Totales
Zona A "Antiguo Mestalla"	
Inversión en Urbanización, etc...	15.056.557,51 €
Edificación y varios	244.338.798,61 €
Valor terrenos	64.811.507,00 €
Zona B "Corts Valencianes"	
Inversión en Urbanización, etc...	8.196.633,03 €
Edificación y varios	363.386.736,61 €
Valor terrenos	45.737.000,00 €
Totales	741.527.232,76 €

A continuación aplicamos un supuesto generalizado para transformar los datos de inversión en lenguaje input-output, necesario para realizar los cálculos del impacto.

		Totales	
Supuestos	Honorarios profesionales (sector asesoramiento Técnico, Administrativo, Notarios, Registros) <i>Tio (71) Comunidad Autónoma 2000</i>	5%	37.076.361,64 €
	Remuneración Asalariado	15%	111.229.084,91 €
	<i>Sueldos y Salarios</i>	(77%)	(85.646.395,38€)
	<i>Seguridad social</i>	(23%)	(25.582.689,53€)
	Resto Inversión (Sector Construcción) <i>Tio (51) Comunidad Autónoma 2000</i>	80%	593.221.786,21 €
	TOTAL	100%	741.527.232,76 €

Suponemos que un 5% de la inversión se destina a Honorarios profesionales (Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Notarios, Registradores, Asesorías, Economistas, etc...) y el resto se distribuye entre consumos intermedios del sector construcción y afines y las remuneraciones a los salarios correspondientes.

Utilizando la coyuntura prevista y el marco de referencia de la TIO (de la Comunidad Valenciana de año 2.000, con los ajustes que se disponen en el año 2008, calcularemos los impactos.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

V.1. CÁLCULO DE IMPACTOS SOBRE DIFERENTES AGREGADOS ECONÓMICOS

En primer lugar, se establecen los impactos sobre la producción efectiva en base a los multiplicadores observados.

	PRODUCCIÓN EFECTIVA	% sobre PRODUCCIÓN EFECTIVA COMUNIDAD AUTÓNOMA
IMPACTO INICIAL	561.792.526	0,466%
IMPACTO INTERSECTORIAL	614.320.901	0,51%
<i>INDIRECTO</i>	<i>416.996.532</i>	<i>0,346%</i>
<i>INDUCIDO</i>	<i>197.324.370</i>	<i>0,164%</i>
IMPACTO TOTAL	1.176.113.427	0,98%

Un posible agregado económico que pudiera extraerse es el valor agregado de la inversión, que tendría, según los datos un impacto total, un **0,184%** sobre el de la Comunidad Valenciana.

Por último, y como más interesante socialmente, estaría el impacto total en el número de empleos producidos por la inversión total en urbanismo. Si consideramos, a partir de estudios realizados por la cámara de contratistas de la Comunidad Valenciana, para esta actuación un puesto de trabajo equivalente a tiempo completo cada 115.000 €, siendo en cierta medida sino conservadores, realistas con la situación económica del país, nuestro cuadro quedaría de la siguiente manera:

DATOS EN Nº DE EMPLEOS:	EMPLEOS
IMPACTO INICIAL	4.885
IMPACTO INTERSECTORIAL	5.342
<i>INDIRECTO</i>	<i>3.626</i>
<i>INDUCIDO</i>	<i>1.716</i>
IMPACTO TOTAL	10.227



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

En cuanto a los empleos en funcionamiento, deberemos partir de los que se mantienen en los empleos derivados de la gestión del campo de futbol, y se crean nuevos puestos tanto en la gestión del mismo, como en los otros usos previstos (comercial, terciario, etc...).

	MANTINEN	NUEVA CREACIÓN	TOTAL
TRASLADO "CAMPO DE FUTBOL"	318	80	398
TERCIARIO ZONA B		1828	1828
APARCAMIENTO - ZONA B		18	18
TERCIARIO - ZONA A		1787	1787
HOTELERO- ZONA A		411	411
RESIDENCIAL - ZONA A		751	751
APARCAMIENTO - ZONA A		28	28
TOTAL IMPACTO	318	4903	5.221

Tomando lo siguientes estándares (obtenidos a partir de estudios de creación de empleo en el sector servicios y comercial de Guipúzcoa y Aragón, respectivamente:

- 110 m² por puesto de trabajo en uso terciario-estadio, considerando que únicamente el 20% corresponde a puestos de nueva creación.
- 30 m² por puesto de trabajo en uso terciario-comercial.
- 40 m² por puesto de trabajo en uso terciario-general.
- 2,1 personas por vivienda máxima de 100 m² construidos, teniendo en cuenta que las personas potencialmente activas derivadas de la residencia se estima en un 50% del total.

Incremento empleos por años	MANTIENE	NUEVA CREACIÓN
Año 1	0	0
Año 2	0	411
Año 3	0	923
Año 4	0	923
Año 5	318	80
Año 6	0	229
Año 7	0	229
Año 8	0	231
Año 9	0	939
Año 10	0	939
TOTAL IMPACTO	318	4.903



V.2. CUALIFICACIÓN DEL EMPLEO Y VALORACIÓN DE SINERGIAS

Respecto a la cualificación del empleo y la valoración de las sinergias que a este respecto se pueden producir en el entorno territorial de la actuación (sectores productivos, haciendas públicas, cohesión social...), las estimaciones que tenemos sobre esta actuación están basadas en experiencias de todo el equipo redactor y la bibliografía consultada, atendiendo a su vez al proyecto solvente, con capacidad de crecer y experiencia del utillaje técnico-conceptual del que se dispone.

V.2.1. CUANTIFICACIÓN DURANTE LA INVERSIÓN.

IMPACTO INICIAL:	4.885	
- Profesionales Universitarios	10%	489
- Administrativos, gestores, delineantes, etc...	10%	489
- Oficiales 1ª y 2ª de diversas actividades	20%	977
- Peón, aprendiz, becario, prácticas	60%	2.931

IMPACTO INDIRECTO:	3.626	
- Administradores, administrativos,....	10%	363
- Oficiales 1ª y 2ª	20%	725
- Peones sin cualificación	70%	2538

IMPACTO INDUCIDO:	1.716	
- Administradores, autónomos, administrativos,....	50%	858
- Resto sin cualificar	50%	858



V.2.2. CUANTIFICACIÓN DURANTE EL FUNCIONAMIENTO.

TOTAL DE EMPLEOS FUNCIONAMIENTO	5.221	
- Cualificados Enseñanzas superiores	30%	1.566
- Cualificación media, grados medios, FP, Oficiales, etc....	40%	2.088
- Sin cualificación	30%	1.566

Es muy difícil valorar y cuantificar el montante de las sinergias que, a éste respecto, se pueden producir en el entorno territorial de la actuación en cuanto a los distintos sectores productivos, en las haciendas públicas, cohesión social, movilidad, etc. Pero es innegable que la actuación va a producir grandes beneficios en las comarcas lindantes en sus diversos sectores productivos: metal, transporte, maquinaria, construcción, electricidad, materias primas, agricultura etc.

En cuanto a las haciendas públicas, las más beneficiadas serán las de Valencia, por sus tasas e impuestos de ICIO, plusvalías, IBI, vehículos, IAE, etc., pero está claro que el resto de poblaciones limítrofes también, debido a las contratas, subcontratas y empleos.

En cuanto a las Administraciones Autonómica y Central, se verían beneficiadas con IRPF, IS, Patrimonio, Transmisiones, Actos Jurídicos, Sucesiones y Donaciones, IVA, Impuestos Especiales, Tráfico Exterior, etc.



VI. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

La Hacienda Pública analizada en el presente informe es el Ayuntamiento de Valencia. Antes de valorar el impacto del desarrollo de la ATE "Valencia Club de Fútbol" en las cuentas municipales, se va a analizar el presupuesto municipal para obtener un diagnóstico actual de la localidad.

VI.1. CONCEPTOS

Los recursos o ingresos del Ayuntamiento de Valencia proceden de los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: gravan al contribuyente y son satisfechos directa o personalmente.
2. Impuestos indirectos: aquellos se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por las compañías de servicios (electricidad, telefonía, gas, etc.).
4. Transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal (concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, etc.).
6. Enajenación de inversiones reales: por venta de bienes patrimoniales.
7. Transferencias de capital: equivalentes a las corrientes pero referido a ingresos de capital que el Ayto. recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, obras de infraestructura, etc.
8. Activos financieros: remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
9. Pasivos financieros: aquellos que se espera ingresar por operaciones de crédito.



Por su parte, los gastos municipales se pueden distribuir entre los siguientes capítulos:

1. Gastos de personal.
2. Compras corrientes: gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Inversiones reales: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Transferencias de capital: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Activos financieros: Préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
8. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

VI.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

Para analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Valencia para el año 2.014, incluyendo los siguientes entes:

- Ayuntamiento de Valencia.
- Patronato Universidad popular
- Fundación Deportiva Municipal
- Parques singulares y Escuela de Jardinería
- Junta Central Fallera
- Consell Agrari Municipal
- Palau de la Música
- Actuaciones Urbanas Municipales, S.A. (AUMSA)
- Empresa Municipal de Transportes, S.A. (EMT)



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



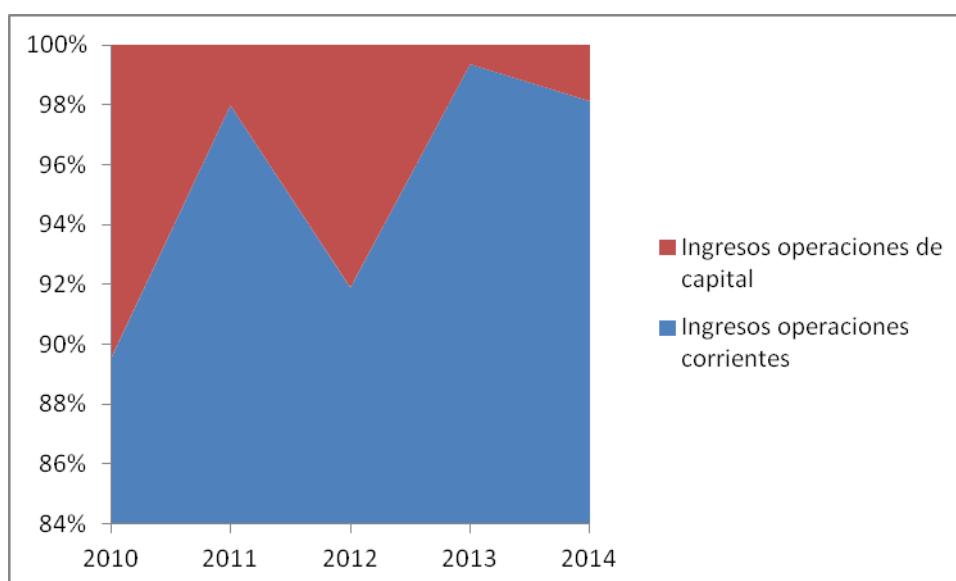
OFICINA TÉCNICA TES

Los derechos y obligaciones según los distintos capítulos presupuestarios, presentan para dicho ejercicio la descomposición que a continuación se detalla:

INGRESOS				GASTOS			
Capítulo	Importe	%	Capítulo	Importe	%		
1) Impuestos directos	302.573.616,70 €	37,88%	1) Gastos personal	335.265.175,52 €	41,97%		
2) Impuestos indirectos	21.445.069,12 €	2,68%	2) Gastos bienes y servicios	259.288.566,85 €	32,46%		
3) Tasas y otros ingresos	90.459.314,02 €	11,32%	3) Gastos financieros	41.494.157,17 €	5,19%		
4) Transferencias corrientes	313.718.706,21 €	39,27%	4) Transferencias corrientes	35.694.186,26 €	4,47%		
5) Ingresos patrimoniales	55.617.181,55 €	6,96%					
6) Enajenaciones inversiones reales	4.361.870,00 €	0,55%	5) Inversiones reales	42.641.386,82 €	5,34%		
7) Transferencias de capital	7,00 €	0,00%	6) Transferencias de capital	- €	0,00%		
8) Activos financieros	367.596,32 €	0,05%	7) Activos financieros	5.467.596,32 €	0,68%		
9) Pasivos financieros	10.296.518,00 €	1,29%	8) Pasivos financieros	78.988.809,98 €	9,89%		
Total	798.839.878,92 €	100,00%	Total	798.839.878,92 €	100,00%		

En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de las operaciones corrientes (capítulos 1 a 5), en total, el 98,12%, mientras que en los gastos la mayor parte también se destinan a los corrientes, en total, el 84,09%. A continuación se muestran dos gráficos que recoge la evolución del porcentaje de las operaciones corrientes y las de capital, respecto al total, en los últimos 5 años hasta 2.014:

% Ingresos corrientes / capital





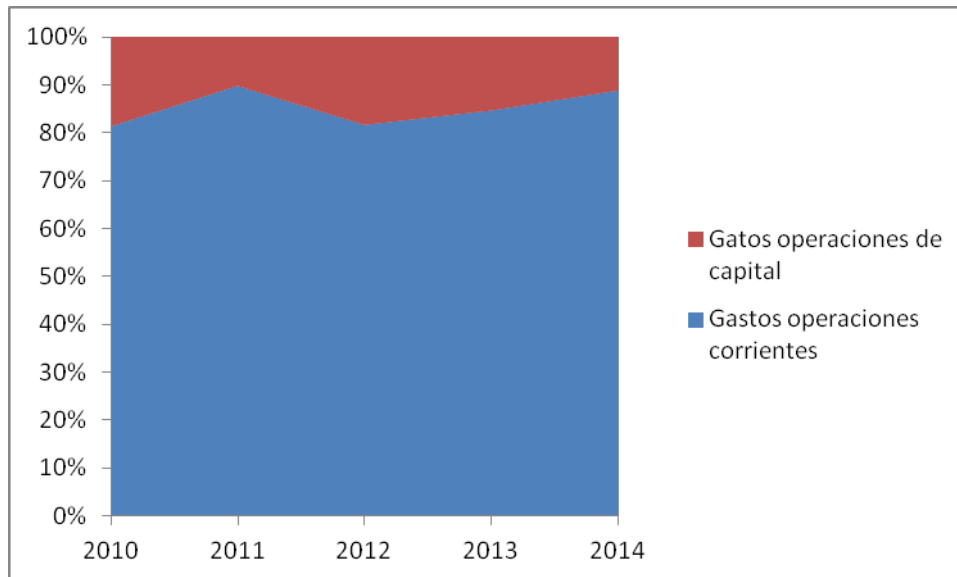
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



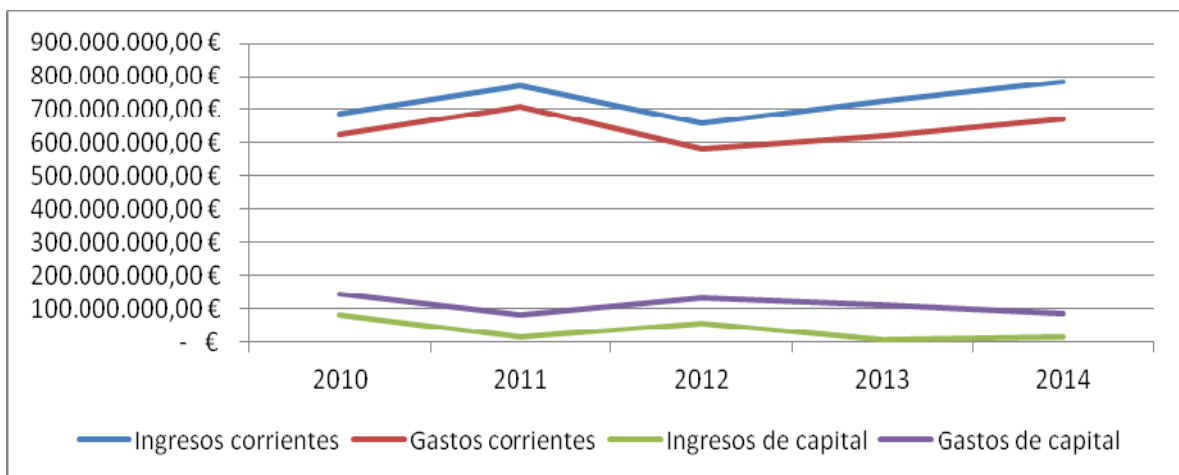
OFICINA TÉCNICA TES

% Gastos corrientes / capital



La diferencia entre las operaciones corrientes y de capital, queda plasmada en el siguiente gráfico, donde se aprecia que las primeras mantienen un crecimiento sensiblemente estable a lo largo de los años y, por tanto, más acorde con la manera de crecer la población, mientras que las operaciones de capital sufren variaciones relativas más fuertes.

Evolución de las operaciones corrientes y de capital





INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Teniendo en cuenta la tendencia de los ingresos y gastos corrientes y de capital, se estima conveniente centrar el análisis del impacto del proyecto "Valencia Club de Fútbol" en los capítulos del presupuesto que se ocupan de las operaciones corrientes. De este modo, para el año 2.014 se observa que el importe unitario por habitante de cada uno de los capítulos de gastos o ingresos corrientes en el municipio de Valencia es:

INGRESOS				GASTOS			
Capítulo	Importe	€/hab	Capítulo	Importe	€/hab		
1) Impuestos directos	302.573.616,70 €	381,89	1) Gastos personal	335.265.175,52 €	423,15		
2) Impuestos indirectos	21.445.069,12 €	27,07	2) Gastos bienes y servicios	259.288.566,85 €	327,26		
3) Tasas y otros ingresos	90.459.314,02 €	114,17	3) Gastos financieros	41.494.157,17 €	52,37		
4) Transferencias corrientes	313.718.706,21 €	395,96	4) Transferencias corrientes	35.694.186,26 €	45,05		
5) Ingresos patrimoniales	55.617.181,55 €	70,20			-		
Total ingresos corrientes	783.813.887,60 €	989,29	Total gastos corrientes	671.742.085,80 €	847,83		

El cálculo del gasto o ingreso por habitante se realiza sobre la población referida a 1 de enero de 2.013 (Dato según INE), es decir, 792.303 habitantes.

El análisis de viabilidad económica se realiza empleando el ratio gasto corriente por habitante (**847,83 €/hab**) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local de Valencia por la nueva población prevista por el nuevo proyecto. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de la localidad.



VI.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Valencia recaudará con la ejecución de la ATE "Valencia Club de Fútbol". A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles y que repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

- Impuesto de bienes inmuebles: locales comerciales e industrias.
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- Tasas y otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de actividades económicas por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes. En cualquier caso, se trata de una hipótesis conservadora que supone un margen de seguridad en el análisis.

Según el modelo de ejecución del proyecto, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas para cada unidad de ejecución, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos, se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valoración del Municipio de Valencia, vigente desde el año 1.998.

A partir de este módulo se establecerán los valores definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral.

Por consiguiente, tras proceder la actualización correspondiente, los valores de repercusión del suelo y de las construcciones considerados son:

MBR: 588,00 €/m²t y MBC: 650,00 €/m²t.



VI.3.1. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES (IBI).

Este impuesto viene regulado por la Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles y sus modificaciones, aplicables a partir del 1 de enero de 2009.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

$$\text{Valor catastral} = \text{RM} \times \text{Valor en venta}$$

Según el Real Decreto 1.020/1.993, 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 en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en venta} = 1,4 * (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times FL$$

Donde $1,2857 \geq FL \geq 0,7143$. Para este caso, el Factor de Localización que se aplica es 1.

VI.3.1.1. Estimación del valor del suelo

El Valor del suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión. Como se ha dicho, el Módulo MBR aplicable es 588,00 €/m²t que se aplicará para todo los usos.

Debe señalarse que la Valoración catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1.020/1.993. El valor del suelo destinado a Vivienda protegida o Valor en venta de este tipo de viviendas, no tiene que coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de Viviendas de protección pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias.

Del mismo modo, los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen que coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las que se han de aplicar.

Como consecuencia de lo anterior, la siguiente tabla muestra los **valores de repercusión** para cada uno de los usos previstos en la ATE "Valencia Club de Fútbol":

Coeficiente	Uso	Valor de repercusión
1	Residencial	588,00 €/m ² t
1	Terciario	588,00 €/m ² t



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.3.1.2. Estimación del valor de construcción

En este caso, además, tras proceder a la actualización del MBC, se establece este en

$$MBC_2 = 650,00 \text{ Euros/m}^2.$$

A partir de este módulo se establecerán los valores definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral.

Código	Uso	Coeficiente
1.1.1.3	Residencial	1,20
4.1.2.4	Terciario	1,30
7.1.1.5	Hotelero	1,70
5.4.1.5	Estadio	1,50
1.1.3.4	Aparcamiento	0,53

Para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC por el coeficiente establecido en la tabla anterior.

VI.3.1.3. Calculo de la base imponible

Conocido el valor del suelo y el de la construcción de los diversos usos previstos, se puede calcular el Valor en venta del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) ya citada, se obtendrá el Valor catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de bienes inmuebles.

	Valor Catastral VC (€/m ² t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor construcción Vc (€/m ² t)
Residencial	957,60	0,50	1.915,20	588,00	780,00
Terciario	1.003,10	0,50	2.006,20	588,00	845,00
Hotelero	1.185,10	0,50	2.370,20	588,00	1.105,00
Estadio	1.094,10	0,50	2.188,20	588,00	975,00
Aparcamiento	652,75	0,50	1.305,50	588,00	344,50



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.3.1.1. Estimación de la cuota líquida

Por último, obtenida la Base imponible y atendiendo al art. 3 de la ordenanza, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es el 0,974%. Así, se obtiene cantidad total de ingresos previstos en concepto de IBI para toda la edificabilidad permitida.

	Edificabilidad (m ² t)	Valor Catastral VC (€/m ² t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Residencial	71.550,00	957,60	0,974%	667.348,57
Terciario	108.474,72	1.003,10	0,974%	1.059.819,06
Hotelero	16.445,00	1.185,10	0,974%	189.822,56
Estadio	43.810,11	1.094,10	0,974%	466.863,93
Aparcamiento	119.835,00	652,75	0,974%	761.885,17
Cuota total impuesto bienes inmuebles (€)				3.145.739,29

impuesto bienes inmuebles (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	189.822,56 €
año 3	832.288,50 €
año 4	1.474.754,45 €
año 5	1.474.754,45 €
año 6	1.699.267,95 €
año 7	1.923.781,45 €
año 8	2.148.294,95 €
año 9	2.647.017,12 €
año 10	3.145.739,29 €



VI.3.2. IMPUESTOS SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Valencia, vigente.

Su art. 11 indica el modo de calcular dicho incremento,

Art. 11º.

1. Para determinar el importe del incremento real, se aplicará sobre el valor del terreno vigente en el momento del devengo, estimado conforme a la Sección Segunda de este Capítulo, el porcentaje que se indica, seguidamente, según la duración del período impositivo.

Duración del período impositivo	Porcentaje de incremento
1 año	3'1
2 años	6'2
3 años	9'3
4 años	12'4
5 años	15'5
6 años	18
7 años	21
8 años	24
9 años	27
10 años	30
11 años	31'9
12 años	34'8
13 años	37'7
14 años	40'6
15 años	43'5
16 años	46'4
17 años	49'3
18 años	52'2
19 años	55'1
20 años	58

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 29,70% según queda regulado en el art. 18, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el tipo de gravamen del 29,70% para cada uno de los periodos de generación de incremento recogidos en el artículo 11 de esta ordenanza.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Suponiendo una transmisión del 10% de las propiedades del suelo, un período medio para determinar el incremento de valor de 10 años y teniendo en cuenta que el valor catastral del suelo es el que se ha de emplear a efectos del incremento del valor, la cuota íntegra resultante será:

Valor catastral del suelo	211.747.520,04 €
Plazo medio transmisión: 10 años	30,00%
VC * % anual	63.524.256,01 €
Tipo impositivo	29,70%
Cuota íntegra	18.866.704,04 €
% Terrenos transmitidos	10,00%
Cuota íntegra IIVTNU	1.886.670,40 €

IIVTNU (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	86.156,67 €
año 3	460.855,23 €
año 4	835.553,79 €
año 5	835.553,79 €
año 6	1.001.971,42 €
año 7	1.168.389,05 €
año 8	1.334.806,68 €
año 9	1.610.738,54 €
año 10	1.886.670,40 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.3.3. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a Valencia. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras vigente del Ayuntamiento de Valencia.

La Base imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su art. 4 cifra en un 4%. Así, se obtiene la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan.

	Módulo MBC (€/m ² t)	Edificabilidad (m ² t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Residencial	780,00	71.550,00	4,000%	2.232.360,00
Terciario	845,00	108.474,72	4,000%	3.666.445,54
Hotelero	1.105,00	16.445,00	4,000%	726.869,00
Estadio	975,00	43.810,11	4,000%	1.708.594,29
Aparcamiento	344,50	119.835,00	4,000%	1.651.326,30
Cuota total impuestos de inst., construcciones y obras (€)				9.985.595,13

impuestos de inst., construcciones y obras (€) (a 10 años vista)

año 1	- €
año 2	726.869,00 €
año 3	2.087.085,67 €
año 4	2.087.085,67 €
año 5	- €
año 6	570.076,00 €
año 7	570.076,00 €
año 8	570.075,99 €
año 9	1.687.163,40 €
año 10	1.687.163,40 €
	9.985.595,13 €



VI.3.4. IMPUESTOS SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.

El Ayuntamiento de Valencia fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica, mediante la Ordenanza reguladora del impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica, vigente.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del nuevo proyecto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto de la mayor actividad económica previsible en el suelo residencial y terciario.

La citada ordenanza establece en su anexo las tarifas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

Como simplificación, para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 117 € y para vehículos industriales de 165 €. Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a calcular las cuotas anuales totales del IVTM por el desarrollo total del proyecto:

	Habitantes ⁽¹⁾	Relación vehículos	Tarifa unitaria	Cuota líquida (€)
Residencial	4.903 hab	4,00 hab/veh	117 €/veh	143.412,75
Terciario	124.919,72 m ²	300,00 m ² /veh	165 €/veh	68.705,85
Cuota total impuesto vehículos tracción mecánica (€)				212.118,60

Considerando: 1 vehículo por cada nuevos 4 habitantes y 1 vehículo por cada 300 m² construidos de terciario (sin tener en cuenta el estadio de futbol).

impuesto vehículos tracción mecánica (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	21.066,50 €
año 3	63.149,30 €
año 4	105.232,10 €
año 5	107.572,10 €
año 6	117.906,58 €
año 7	128.241,06 €
año 8	138.634,04 €
año 9	175.376,32 €
año 10	212.118,60 €



VI.3.5. TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir del ratio ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de 2.014, adoptado como punto de partida, indica que el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 395,96 €/hab.

También en este capítulo se calculará de manera acumulativa la cuota de este ingreso, considerando la mayor actividad económica previsible en el suelo terciario desarrollada merced a la ATE, y multiplicando la población obtenida por etapa por el valor citado de ingresos per cápita por participación en los tributos del Estado, es decir, las denominadas Transferencias corrientes.

El aumento de población previsto con la implantación del proyecto es de 2.942 habitantes. Así, los ingresos por transferencias corrientes en el municipio con el total desarrollo de la ATE serán:

Transferencias corrientes	395,96 €/hab	4.903 hab	1.941.382,04 €
----------------------------------	--------------	-----------	-----------------------

transferencias corrientes (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	162.738,74 €
año 3	528.207,97 €
año 4	893.677,20 €
año 5	925.353,84 €
año 6	1.016.028,22 €
año 7	1.106.702,60 €
año 8	1.198.168,90 €
año 9	1.569.775,47 €
año 10	1.941.382,04 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.3.6. TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES.

Esta cuantía se estimará por aplicación del ratio presupuestario aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en el apartado anterior, pero aplicada al capítulo 3 de ingresos de los presupuestos, es decir, una cantidad de 114,17 €/hab.

Tasas y otros ingresos	114,17 €/hab	4.903 hab	559.788,38 €
-------------------------------	--------------	-----------	---------------------

tasas y otros impuestos (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	46.924,95 €
año 3	152.306,28 €
año 4	257.687,61 €
año 5	266.821,42 €
año 6	292.966,95 €
año 7	319.112,48 €
año 8	345.486,36 €
año 9	452.637,37 €
año 10	559.788,38 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.4. OTRAS FUENTES. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

El excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Valencia es del 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producido por la actuación.

Esto significa que al Ayuntamiento de Valencia le corresponde, de modo gratuito, una edificabilidad total de 3.5779,25 m²t (1.595,83 m²t correspondiente al incremento de edificabilidad del terciario sobre rasante, y 1.983,42 m²t correspondiente al incremento de edificabilidad del terciario bajo rasante).

Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal. Para calcular los ingresos íntegros que supondrían para el Ayuntamiento este aprovechamiento, un posible valor de referencia sería el valor catastral antes calculado, lo que supone una hipótesis desde el lado de la seguridad:

Sectores	Valor Catastral VC (€m ² t)	Excedente de aprovechamiento (m ² t)	Valor total (€)
Residencial	957,60	-	-
Terciario	1.003,10	3.579,25	3.590.347,68
Hotelero	1.185,10	-	-
Estadio	1.094,10	-	-
Aparcamiento	652,75	-	-
Valor total excedente aprovechamiento			3.590.347,68



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.5. PROYECCIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución de la ATE se realizarán con cargo a cada una de las respectivas unidades de ejecución o están ya ejecutados, con lo cual no es necesario que el municipio realice inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario derivado de la expansión prevista en la ATE, se estimará a partir del gasto medio corriente por habitante (847,83 €/hab), extrapolada al incremento de la mayor actividad producto del desarrollo de las nuevas actuaciones urbanísticas. A los efectos del presente documento, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario por habitante.

GASTOS CORRIENTES ANUALES			Importe	carácter
GASTOS CORRIENTES ANUALES	847,83 €/hab	4.903 hab	4.156.934,21 €	anual

gastos corrientes anuales (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	348.460,12 €
año 3	1.131.011,67 €
año 4	1.913.563,23 €
año 5	1.981.390,02 €
año 6	2.175.544,19 €
año 7	2.369.698,37 €
año 8	2.565.548,22 €
año 9	3.361.241,22 €
año 10	4.156.934,21 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Respecto al gasto generado al Ayuntamiento por el mantenimiento y conservación de la nueva urbanización (considerando como tal, los 24.728,77 m² de espacios libres de la Zona A "Antiguo Mestalla") y estimando como estándar para el coste de mantenimiento 6,4 €/m² (IVA incluido).

GASTOS CORRIENTES ANUALES			Importe	carácter
GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	24.728,69 m2	6,40 €/m2	158.263,62 €	anual

gastos de conservación y mantenimiento (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	- €
año 3	- €
año 4	- €
año 5	- €
año 6	- €
año 7	158.263,62 €
año 8	158.263,62 €
año 9	158.263,62 €
año 10	158.263,62 €



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VI.6. IMPACTO DEL PROYECTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, una vez finalizado el conjunto de la actuación, es decir a 10 años vista, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes sectores urbanizables previstos en el Plan. Respecto a los ingresos:

	Importe	carácter
ESTIMACIÓN INGRESOS CORRIENTES	17.731.293,84 €	
IBI	3.145.739,29 €	anual
IIVTNU	1.886.670,40 €	anual
ICIO	9.985.595,13 €	puntual
IVTM	212.118,60 €	anual
Tranferencias corrientes	1.941.382,04 €	anual
Tasas y otros ingresos	559.788,38 €	anual
OTRAS FUENTES	3.590.347,68 €	
EXCEDENTE MUNICIPAL	3.590.347,68 €	puntual
Estimación ingresos	21.321.641,52 €	

Del resultado anterior se han de deducir los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Valencia con el total desarrollo y edificación del suelo previsto en la ATE son:

	Importe	carácter
IBI	3.145.739,29 €	anual
IIVTNU	1.886.670,40 €	anual
IVTM	212.118,60 €	anual
Tranferencias corrientes	1.941.382,04 €	anual
Tasas y otros ingresos	559.788,38 €	anual
Estimación ingresos anuales	7.745.698,71 €	



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

Total estimación ingresos de carácter anual (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	506.709,42 €
año 3	2.036.807,28 €
año 4	3.566.905,15 €
año 5	3.610.055,60 €
año 6	4.128.141,12 €
año 7	4.646.226,64 €
año 8	5.165.390,93 €
año 9	6.455.544,82 €
año 10	7.745.698,71 €

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual del desarrollo la nueva ATE resulta positivo. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados de la ATE (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento de Valencia para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

En resumen, el crecimiento previsto para la localidad de Valencia es sostenible desde el punto de vista económico, ya que es capaz de generar los recursos suficientes para mantener el nuevo proyecto empresarial "Valencia Club de Fútbol", así como para construir nuevos equipamientos o renovar los existentes.

INGRESOS PUNTUALES	Importe	carácter
ICIO	9.985.595,13 €	puntual
EXCEDENTE MUNICIPAL	3.590.347,68 €	puntual
Estimación ingresos anuales	13.575.942,81 €	

INGRESOS CORRIENTES ANUALES	Importe	carácter
IBI	3.145.739,29 €	anual
IIVTNU	1.886.670,40 €	anual
IVTM	212.118,60 €	anual
Transferencias corrientes	1.941.382,04 €	anual
Tasas y otros ingresos	559.788,38 €	anual
Estimación ingresos anuales	7.745.698,71 €	



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

GASTOS CORRIENTES ANUALES	Importe	carácter
GASTOS CORRIENTES ANUALES	4.156.934,21 €	anual
GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	158.263,62 €	anual
Estimación gastos anuales	4.315.197,83 €	

DIFERENCIA anual	3.430.500,88 €
-------------------------	-----------------------

Con la siguiente distribución desde el año 1 hasta el año 10:

Diferencia anual (€) (a 10 años vista)	
año 1	- €
año 2	158.249,30 €
año 3	905.795,61 €
año 4	1.653.341,92 €
año 5	1.628.665,58 €
año 6	1.952.596,93 €
año 7	2.118.264,65 €
año 8	2.441.579,09 €
año 9	2.936.039,98 €
año 10	3.430.500,88 €



VI.7. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Valencia de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo previsto por la ATE, debe señalarse que la ATE prevé la financiación íntegra de las cargas urbanísticas, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos de las dos zonas de ejecución a desarrollar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

La programación garantiza la ejecución de las diferentes infraestructuras y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por ello, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística. En cualquier caso, y tal y como se ha analizado en el apartado anterior, el crecimiento previsto para la localidad tiene capacidad económica para construir nuevas infraestructuras o servicios o renovar los existentes.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

VII. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRA LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES

VII.1. CONSIDERACIONES GENERALES

En cuanto a las Administraciones Autonómica y Central, se verían beneficiadas con IRPF, IS, Patrimonio, Transmisiones, Actos Jurídicos, Sucesiones y Donaciones, IVA, Impuestos Especiales, Tráfico Exterior, etc.

Habiendo estimado un Valor Añadido Bruto de aproximadamente 221.157.761,63 €.

Impacto recaudación Tributaria	<i>Euros</i>	<i>% sobre el total</i>
IMPUESTOS DIRECTOS	41.238.988,56 €	36,14%
IRPF	17.466.140,85 €	
IS	21.561.270,09 €	
No residentes	1.658.683,21 €	
Patrimonio	331.736,64 €	
Sucesiones y Donaciones	221.157,76 €	
IMPUESTOS INDIRECTOS	72.876.509,58 €	63,86%
IVA	46.443.129,94 €	
Impuestos Especiales	18.471.700,22 €	
Tráfico exterior	7.740.521,66 €	
Otros	221.157,76 €	
TOTAL	114.115.498,13 €	100,00%

Por lo tanto, se ve claramente que con una inversión inicial de algo más de 740 millones de euros y con la generación de 4.903 nuevos puestos de trabajo por explotación, más 10.227 puestos durante la inversión por urbanismo, entre directos, indirectos e inducidos, el impacto de las sinergias que se producirán, va a ser importante en todos los sectores de la economía, como los sectores productivos, haciendas públicas, la cohesión social y la sostenibilidad medio-ambiental.

Siguiendo con la metodología input-output calcularíamos el impacto fiscal en las haciendas supramunicipales asociado al aumento de la producción, el VAB y el empleo, considerando en este caso que la recaudación total será del orden del 9,70%.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
“VALENCIA CLUB DE FÚTBOL”



OFICINA TÉCNICA TES

VIII. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe incluir el estudio de la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor detalle, se entiende que la legislación 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.

En este sentido, el proyecto “Valencia Club de Fútbol” prevé un crecimiento empresarial sostenible, a la vez que planifica una superficie de suelo para uso terciario para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica de la zona.

Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

IX. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales, son las siguientes:

- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo del proyecto "Valencia Club de Fútbol" significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos.
- Los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.
- Destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos.
- El proyecto no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Valencia, febrero de 2015

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FÚTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

ANEXO I. DISTRIBUCIONES ANUALES



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA CLUB DE FUTBOL"



OFICINA TÉCNICA TES

INGRESOS PUNTUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
ICIO	- €	726.869,00 €	2.087.085,67 €	2.087.085,67 €	- €	570.076,00 €	570.076,00 €	570.075,99 €	1.687.163,40 €	1.687.163,40 €
EXCEDENTE MUNICIPAL	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.590.347,68 €	- €	- €
Estimación ingresos anuales por fases	- €	726.869,00 €	2.087.085,67 €	2.087.085,67 €	- €	570.076,00 €	570.076,00 €	4.160.423,67 €	1.687.163,40 €	1.687.163,40 €

INGRESOS CORRIENTES ANUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
IBI	- €	189.822,56 €	642.465,94 €	642.465,95 €	- €	224.513,50 €	224.513,50 €	224.513,50 €	498.722,17 €	498.722,17 €
IIVTNU	- €	86.156,67 €	374.698,56 €	374.698,56 €	- €	166.417,63 €	166.417,63 €	166.417,63 €	275.931,86 €	275.931,86 €
IVTM	- €	21.066,50 €	42.082,80 €	42.082,80 €	2.340,00 €	10.334,48 €	10.334,48 €	10.392,98 €	36.742,28 €	36.742,28 €
Tranferencias corrientes	- €	162.738,74 €	365.469,23 €	365.469,23 €	31.676,64 €	90.674,38 €	90.674,38 €	91.466,30 €	371.606,57 €	371.606,57 €
Tasas y otros ingresos	- €	46.924,95 €	105.381,33 €	105.381,33 €	9.133,81 €	26.145,53 €	26.145,53 €	26.373,88 €	107.151,01 €	107.151,01 €
Estimación ingresos anuales por fases	- €	506.709,42 €	1.530.097,86 €	1.530.097,87 €	43.150,45 €	518.085,52 €	518.085,52 €	519.164,29 €	1.290.153,89 €	1.290.153,89 €

GASTOS CORRIENTES ANUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
GASTOS CORRIENTES ANUALES	- €	348.460,12 €	782.551,56 €	782.551,56 €	67.826,79 €	194.154,18 €	194.154,18 €	195.849,85 €	795.693,00 €	795.693,00 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	158.263,62 €	- €	- €	- €
Estimación ingresos anuales por fases	- €	348.460,12 €							795.693,00 €	795.693,00 €

DIFERENCIA anual	- €	158.249,30 €	1.530.097,86 €	1.530.097,87 €	43.150,45 €	518.085,52 €	518.085,52 €	519.164,29 €	494.460,89 €	494.460,89 €
-------------------------	------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

ACUMULADOS

INGRESOS PUNTUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
ICIO	- €	726.869,00 €	2.087.085,67 €	2.087.085,67 €	- €	570.076,00 €	570.076,00 €	570.075,99 €	1.687.163,40 €	1.687.163,40 €
EXCEDENTE MUNICIPAL	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.590.347,68 €	- €	- €
Estimación ingresos anuales por fases	- €	726.869,00 €	2.087.085,67 €	2.087.085,67 €	- €	570.076,00 €	570.076,00 €	4.160.423,67 €	1.687.163,40 €	1.687.163,40 €

INGRESOS CORRIENTES ANUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
IBI	- €	189.822,56 €	832.288,50 €	1.474.754,45 €	1.474.754,45 €	1.699.267,95 €	1.923.781,45 €	2.148.294,95 €	2.647.017,12 €	3.145.739,29 €
IIVTNU	- €	86.156,67 €	460.855,23 €	835.553,79 €	835.553,79 €	1.001.971,42 €	1.168.389,05 €	1.334.806,68 €	1.610.738,54 €	1.886.670,40 €
IVTM	- €	21.066,50 €	63.149,30 €	105.232,10 €	107.572,10 €	117.906,58 €	128.241,06 €	138.634,04 €	175.376,32 €	212.118,60 €
Tranferencias corrientes	- €	162.738,74 €	528.207,97 €	893.677,20 €	925.353,84 €	1.016.028,22 €	1.106.702,60 €	1.198.168,90 €	1.569.775,47 €	1.941.382,04 €
Tasas y otros ingresos	- €	46.924,95 €	152.306,28 €	257.687,61 €	266.821,42 €	292.966,95 €	319.112,48 €	345.486,36 €	452.637,37 €	559.788,38 €
Estimación ingresos anuales	- €	506.709,42 €	2.036.807,28 €	3.566.905,15 €	3.610.055,60 €	4.128.141,12 €	4.646.226,64 €	5.165.390,93 €	6.455.544,82 €	7.745.698,71 €

GASTOS CORRIENTES ANUALES	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
GASTOS CORRIENTES ANUALES	- €	348.460,12 €	1.131.011,67 €	1.913.563,23 €	1.981.390,02 €	2.175.544,19 €	2.369.698,37 €	2.565.548,22 €	3.361.241,22 €	4.156.934,21 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	158.263,62 €	158.263,62 €	158.263,62 €	158.263,62 €
Estimación ingresos anuales	- €	348.460,12 €	1.131.011,67 €	1.913.563,23 €	1.981.390,02 €	2.175.544,19 €	2.527.961,99 €	2.723.811,84 €	3.519.504,84 €	4.315.197,83 €

DIFERENCIA anual	- €	158.249,30 €	905.795,61 €	1.653.341,92 €	1.628.665,58 €	1.952.596,93 €	2.118.264,65 €	2.441.579,09 €	2.936.039,98 €	3.430.500,88 €
-------------------------	------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------