MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

COMISIÓN DE INMUEBLES

25 enero 2023

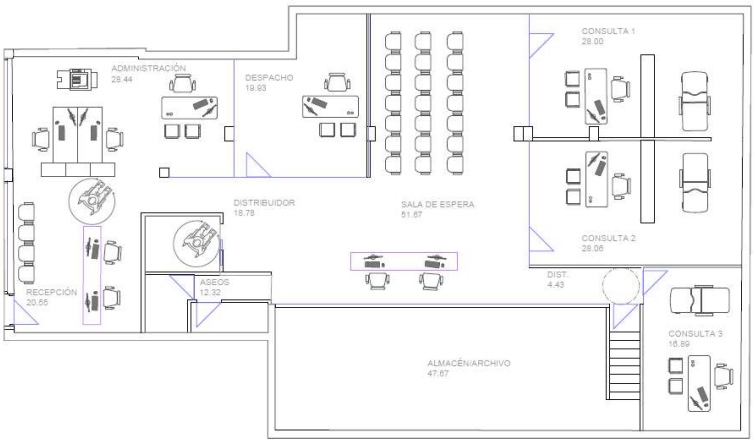
Delegación territorial de Las Palmas

Se analiza las superficies de ocupación actuales y se realiza un informe cuyo objeto es establecer una referencia de los posibles flujos económicos en caso de que la Mutualidad traslade su sede al local de la Federación Interinsular de Fútbol de Las Palmas (FIFLP), actualmente utilizado por el comité de entrenadores y que la FIFLP pase a utilizar toda la sede de C/ Ángel Gimerá, 107.

			M2
AREA 1	174,1	PLANTA BAJA	343,37
AREA 2	18,64		
AREA 3	64,19		
AREA 4	37,30		
AREA 5	49,14		
AREA 6	190,53	PLANTA SEMISÓTANO	356,51
AREA 7	80,95		
AREA 8	85,03		
		TOTAL	699,88

SUPERFICIE FEDERACIÓN	308,27
SUPERFICIE MUTUALIDAD	246,47
SUPERFICIE ZZCC	145,14

Adecuación del local propuesto por la FIFLP para uso de la Mutualidad



RECEPCION	20,55	
DISTRIBUIDOR	18,78	
ASEOS	12,32	
ADMINISTRACION	28,44	
DESPACHO	19,93	
SALA DE ESPERA	51,67	
DIST.	4,43	
CONSULTA 1	28,00	
CONSULTA 2	28,06	
CONSULTA 3	16,89	
ALMACEN ARCHIVO	47,67	
UTILES	**276,74**	M2
CONSTRUIDA LOCAL	**251,95**	M2
CONSTRUIDA ALMACEN	**49**	M2

Se adjunta en Anexo el estudio de valoración redactado el 19 de enero de 2023.

Delegación territorial gallega

Una vez informado a Junta Directiva de las posibles actuaciones a realizar en las consultas de la DT gallega, tanto en Santiago como en Vigo, y la reubucación de las áreas de Mutualidad, se propone a la Federación gallega un precio de alquiler total por el uso que está realizando la Mutualidad en las instalaciones propiedad de la Real Federación Gallega de Fútbol (RFGF) en las localidades de Vigo, Pontevedra y Santiago de Compostela.

Acorde al informe realizado se propone:

- El pago de alquiler a la RFGF del uso de los inmuebles según informe de ocupación por la cantidad de 3.455 € hasta que finalicen las obras de adecuación de las instalaciones de ampliación de uso que necesita la Mutualidad en Santiago de Compostela y Vigo. Las obras serán costeadas por la RFGF.
- Una vez finalizadas las obras se realizará el abono mensual de 6.000 € por el uso de la Mutualidad en los tres inmuebles. En el precio estará incluido el pago de los suministros.

	Resumen estudio de mercado Alquiler local					
	SUPERFICIE OCUPADA (m2)	MÓDULO	RATIO GASTO	PRECIO ALQUILER (€/mes)	GASTOS ASOCIADO ACTIVIDAD	TOTAL
PONTEVEDRA	25,84	8,10	3,70	209	96	**305**
VIGO	214,52	7,41	3,70	1.590	794	**2.384**
						2.689
SANTIAGO DE COMPOSTELA	207,42		3,70	0	766	**766**
						3.455

Las obras de adaptación tendrán las siguientes superficies de afectación:

Vigo

214 m2 (zona de la mutualidad)

Santiago

207 m2 (zona de la mutualidad) y 200 m2 (Readaptación zona de árbitros)

Total m2 afectados= 621 m2

Ratio de construcción acondicionamiento del local* 410 €/m2

**Valor medio obtenido de los ratios empleados de las obras de acondicionamiento de oficina SSCC en Las Rozas. Coste obra aprox 121.000 € sobre una superficie de actuación de unos 296 m2. (408,78 €/m2).*

Coste total de inversión: 308.078 € amortizado a 10 años (120 meses) nos da un valor de unos 2.567€/mes.

Total coste alquiler (Vigo, Santiago y Pontevedra) 3.455 €+ 2.567 €= **6.022 €**

Se adjunta en Anexo el informe de ocupación y valoración precios de alquiler redactado el 3 de enero de 2023.

Delegación territorial extremeña

Conforme a lo acordado en la reunión 3/2022 de la Comisión y 5/20/22 de la JD, se realizó concurso de APIs e informe interno que obra en el expediente de 18 de noviembre de 2022. Se propuso a Dirección General como posible adjudicataria a la inmobiliaria Villanueva 4 por tener las condiciones de comercialización más ventajosas. La decisión final la adopta el presidente de la Mutualidad, D. Pedro Rocha, como representante en la JD de la DT Extremeña que confirma la solvencia y reputación del API propuesto.
Se firma el contrato de prestación de servicios con Villanueva 4 el 20 de diciembre de 2022.
Actualmente se están realizando labores de limpieza y retirada de mobiliario y equipamiento deportivo propiedad de la Federación. Por parte de la mutualidad se ha contratado a la empresa Instrumentación Radiológica SL con fecha 12 de enero de 2023 para que realice el desmantelamiento de la sala de RX tras concurso. Del mismo modo se realizará el inventario del mobiliario que tenga la Mutualidad y pueda ser reutilizable.
Se ha contactado con la Federación extremeña para que agilice estas actuaciones antes de la entrega de llaves al API.

Delegación territorial tinerfeña

La Orotava

Conforme a lo acordado en la reunión 3/2022 de la Comisión y 5/20/22 de la JD, se realizó concurso de APIs e informe interno que obra en el expediente de 21 de noviembre de 2022.
Se propuso a Dirección General como posible adjudicataria a la inmobiliaria La Orotava por tener las condiciones de comercialización más ventajosas.
La decisión final la adopta el representante de la JD de la DT tinerfeña, D. Adasat Afonso Martín que confirma la solvencia y reputación del API propuesto.
Se firma el contrato de prestación de servicios con la inmobiliaria La Orotava el 27 de diciembre de 2022.
Se ha contactado con D. Giover Alegre, vicesecretario de la Federación tinerfeña para gestionar la limpieza y retirada del mobiliario existente en el inmueble. Nos confirma que todo irá a vertedero. La retirada de documentación existente será realizado por empresa autorizada en la gestión y destrucción de documentación confidencial según estima la ley de protección de datos.

Se ha contactado con la Federación tinerfeña para que agilice estas actuaciones antes de la entrega de llaves al API.

Delegación territorial asturiana

Se ha recibido el borrador del API de Engels¬Volkers para revisión por parte del departamento jurídico con errores esperando nueva versión.
Se plantea segregar el local actual de unos 500 m2 en dos o más inmuebles para su óptima comercialización.
Se realizan las gestiones correspondientes con:

1) la administración de fincas del inmueble Gijón.

2) Engels¬Volkers (Verónica)
Nos indica que la configuración mejor para la comercialización del inmueble es la segregación en dos pisos.
Venderlo como está se puede pero quedaría limitado al precio de tasación Uso oficina. En cambio, si se realiza la segregación y cambio de uso a residencial la rentabilidad sería mayor.
No apuesta por segregar en 4 o más pisos, ya que esta comercialización es rentable en inmuebles cercanos al mar (como pisos turísticos). No es nuestro caso. La ubicación del inmueble de la mutualidad, ya en el perímetro hacia el interior de la denominada zona centro de Gijón, hace que el producto sea menos atractivo para inversores que quieren implantar este modelo de negocio.

Se realiza un análisis económico de la rentabilidad con 4 escenarios posibles:

1- Venta de oficina tal como está.
2- Venta del inmueble con cambio de uso a residencial
3- Venta de inmueble segregado en dos pisos (Estado original) con cambio de uso residencial
4- Venta del inmueble segregado en 4 pisos con cambio de uso residencial.

A nivel de módulo €/m2 de venta del inmueble interesa venderlo como residencial y no como oficina.

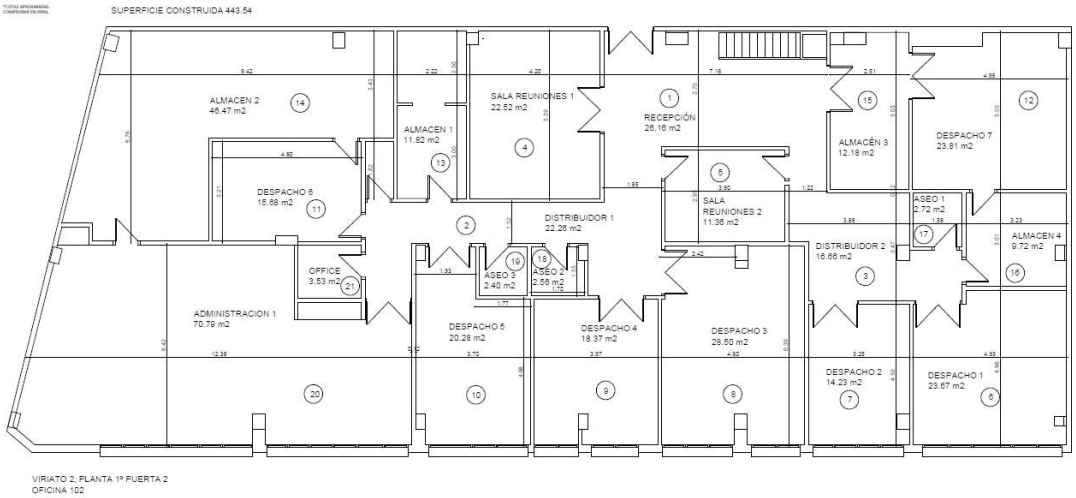
Este estudio nos lleva a la conclusión de vender el inmueble segregado en dos pisos con cambio de uso a residencial.

Se adjunta en Anexo el informe de posibles alternativas de segregación.

CAMBIO DE USO, SEGREGACIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS

En cuanto a las posibles actuaciones en el inmueble de Viriato,2 en Madrid, anterior sede social, se ha redactado borrador de pliego de condiciones para sacar a concurso el contrato de arquitectura para la redacción de todos los proyectos necesarios (Segregación, cambio de uso, básico y ejecución) y la dirección de obras.

Planta actual



CUADRO DE SUPERFICIES UTILES		
COD.	ESTANCIA	m2
1	RECEPCIÓN	26,16
2	DISTRIBUIDOR 1	22,26
3	DISTRIBUIDOR 2	16,66
4	SALA DE REUNIONES 1	22,52
5	SALA DE REUNIONES 2	11,36
6	DESPACHO 1	23,67
7	DESPACHO 2	14,23
8	DESPACHO 3	28,50
9	DESPACHO 4	18,37
10	DESPACHO 5	20,28
11	DESPACHO 6	15,68
12	DESPACHO 7	23,81
13	ALMACÉN 1	11,82
14	ALMACÉN 2	46,47
15	ALMACÉN 3	12,18
16	ALMACÉN 4	9,72
17	ASEO 1	2,72
18	ASEO 2	2,56
19	ASEO 3	2,4
20	ADMINISTRACIÓN 1	70,79
21	OFFICE	3,53
	TOTAL	**405,69**

Se adjunta en Anexo el borrador del pliego de condiciones técnicas y administrativas. (Actualmente en proceso de revisión).

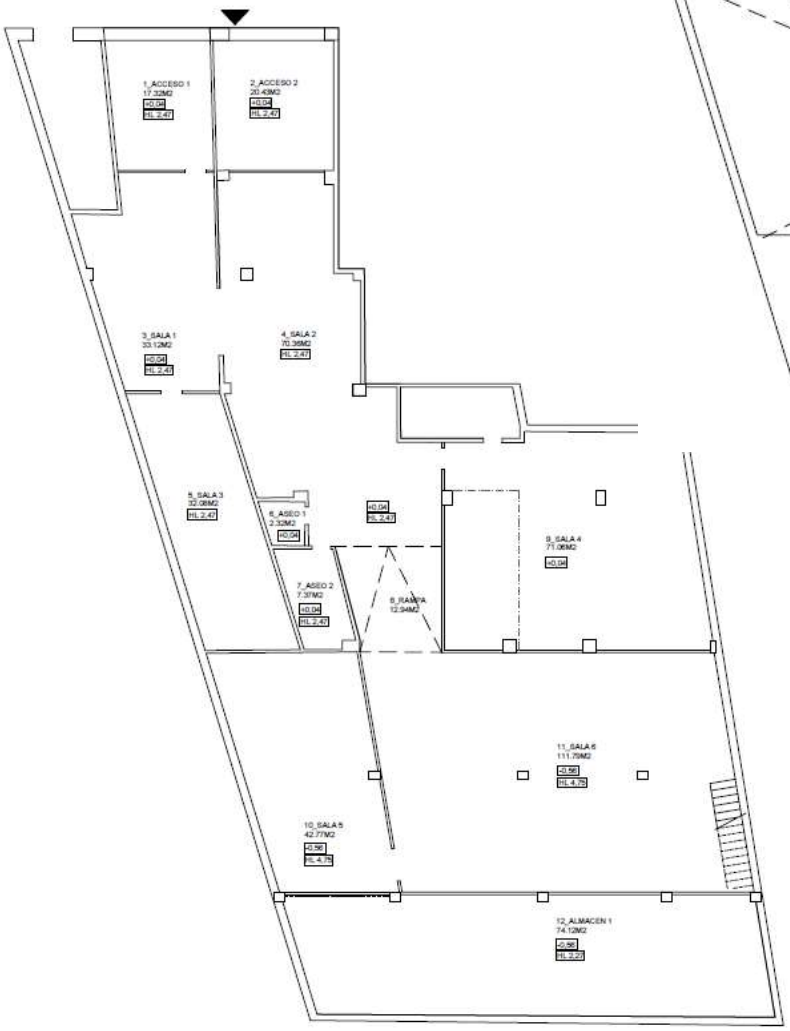
MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

DT CAT

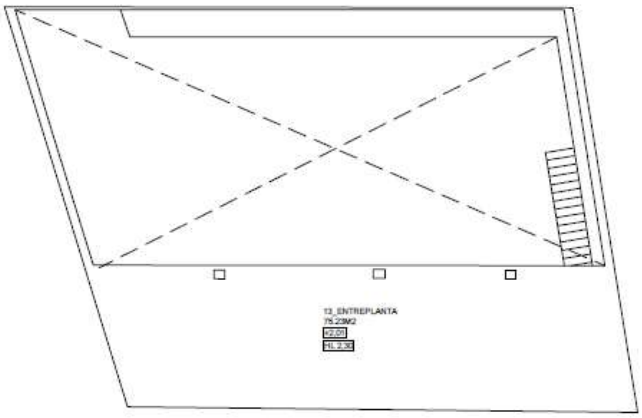
PROPUESTA DE NUEVAS INSTALACIONES PARA SALA DE REHABILITACIÓN BARCELONA

Ante la situación de espacio reducido que sufren la sala de rehabilitación en las actuales instalaciones de la Mutualidad en Barcelona, se analiza la posibilidad de implantar esta actividad en un local externo a pie de calle. La Federación catalana nos ofrece un local (actualmente lo esta empleando como almacén la sección de Futbol sala) en la calle Ali Bei 117 de Barcelona.

Estado actual del inmueble que se usa como almacén de equipamiento.



Planta baja



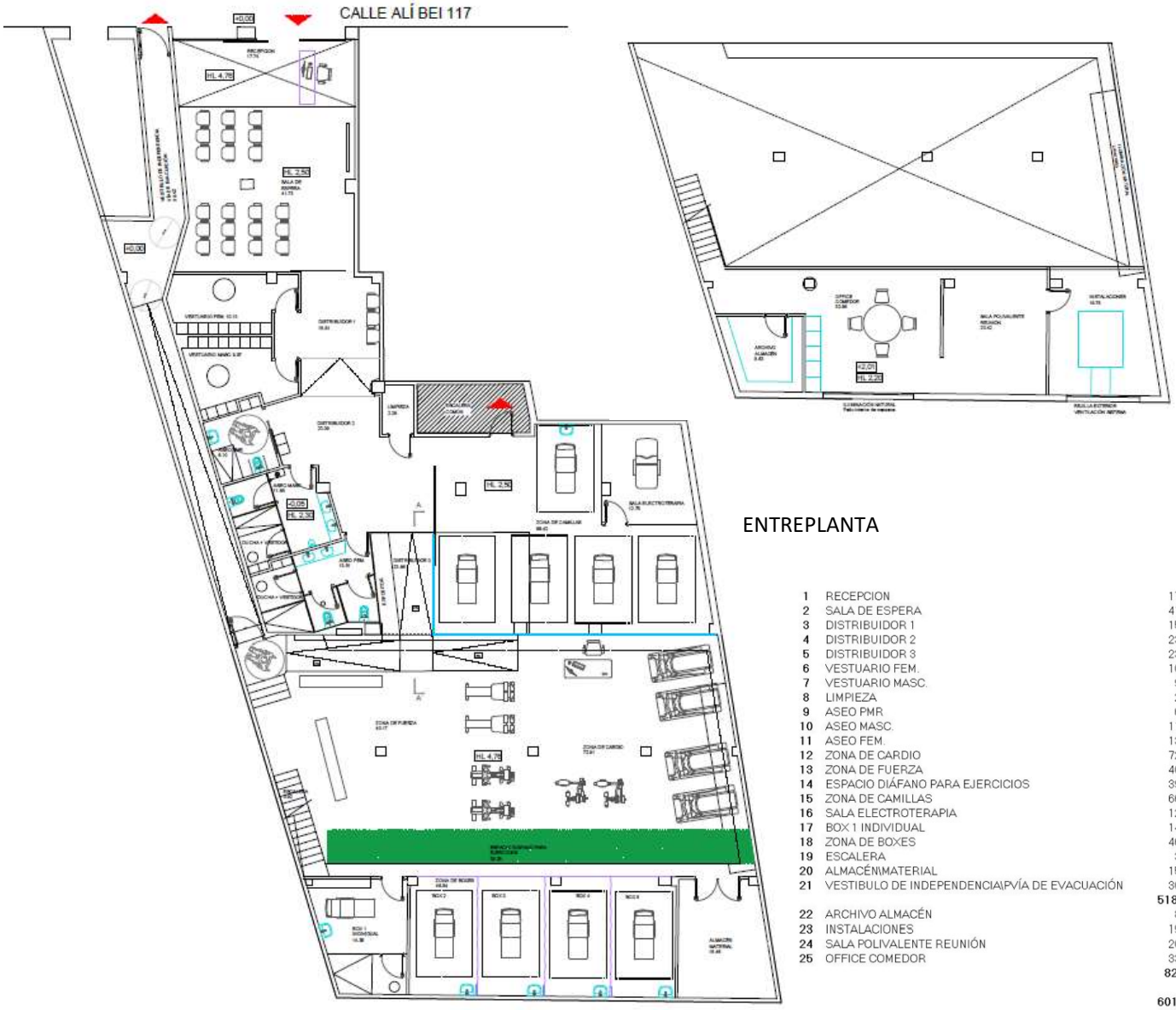
Planta entreplanta

MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

DT CAT

PROPUESTA DE NUEVAS INSTALACIONES PARA SALA DE REHABILITACIÓN BARCELONA

1º borrador. Propuesta de implantación de nuevas instalaciones en el local propuesto.



ENTREPLANTA

1	RECEPCION	17,74
2	SALA DE ESPERA	41,73
3	DISTRIBUIDOR 1	15,91
4	DISTRIBUIDOR 2	23,39
5	DISTRIBUIDOR 3	23,86
6	VESTUARIO FEM.	10,13
7	VESTUARIO MASC.	9,97
8	LIMPIEZA	2,28
9	ASEO PMR	6,10
10	ASEO MASC.	11,65
11	ASEO FEM.	13,51
12	ZONA DE CARDIO	72,91
13	ZONA DE FUERZA	40,17
14	ESPACIO DIÁFANO PARA EJERCICIOS	39,25
15	ZONA DE CAMILLAS	66,42
16	SALA ELECTROTERAPIA	12,75
17	BOX 1 INDIVIDUAL	14,35
18	ZONA DE BOXES	46,54
19	ESCALERA	3,92
20	ALMACÉN\MATERIAL	15,48
21	VESTIBULO DE INDEPENDENCIA\PVÍA DE EVACUACIÓN	30,42
		518,48
22	ARCHIVO ALMACÉN	8,63
23	INSTALACIONES	19,79
24	SALA POLIVALENTE REUNIÓN	20,42
25	OFFICE COMEDOR	33,86
		82,70
		601,18

PLANTA BAJA

Actualmente se está analizando la viabilidad técnica del local y la implantación del programa de necesidades requerido..

DT TINERFEÑA

Las obras se iniciaron el 7 de octubre de 2022.
El presupuesto inicial de obras con la empresa INCOCAN es de **87.981,32 €.+ IGIC.**

RESUMEN POR CAPITULOS		Presupuesto
1.	Demolición	3.715,23
2.	Estructuras	67.785,92
3.	Revestimientos y pavimentos	4.212,72
4.	Pintura	4.819,49
5.	Control de calidad	482,03
6.	Gestión de residuos	4.286,80
7.	Seguridad y salud	2.679,13
		87.981,32

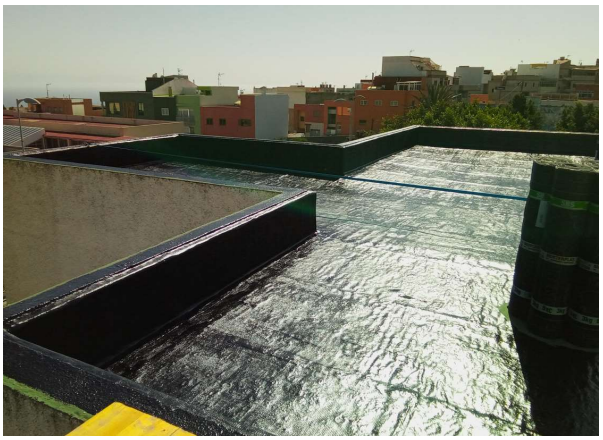
Una vez descubiertas todas las zonas afectadas del inmueble se aprecia que los daños son puntuales por lo que la acción reparadora y de refuerzo se va a reducir considerablemente. Las zonas más afectadas son la sala de rehabilitación y la antigua vivienda del conserje; por el contrario resulta necesario, según indicaciones de la dirección facultativa realizar un nuevo refuerzo no contemplado en presupuesto inicial del forjado de sala de instalaciones y la impermeabilización de la cubierta completa, terraza en planta 1º y patio interior de planta primera sustituyendo el lucernario existente según indica el informe del director de obra.

Finalmente, el presupuesto del contrato se modifica mediante adenda a la cifra de 65.830,88 €+ IGIC.

Con fecha de hoy los trabajos se encuentra finalizados a falta de finalizar la prueba de estanqueidad de la cubierta que se está ejecutando en estos días.

Visitas de obra realizadas en las siguientes fechas:

- 7 de octubre de 2022
- 18 de octubre de 2022
- 12 de diciembre de 2022
- 16 de diciembre de 2022



La obra se ha realizado manteniendo las medidas de seguridad necesarias. Previo certificado emitido por el director de la obra que garantiza la estabilidad estructural del inmueble, los empleados pudieron acceder al centro de trabajo el día 14 de noviembre de 2022.

SITUACIÓN OBRAS INICIADAS

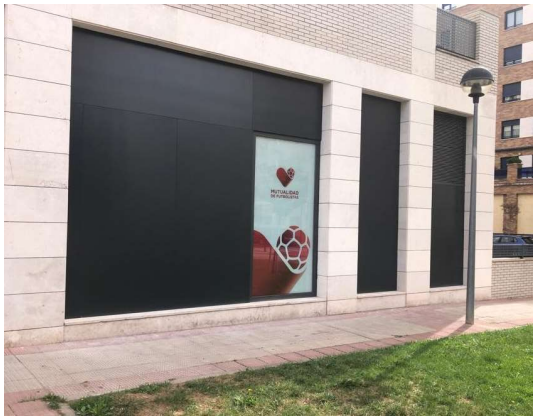
DT RIOJANA

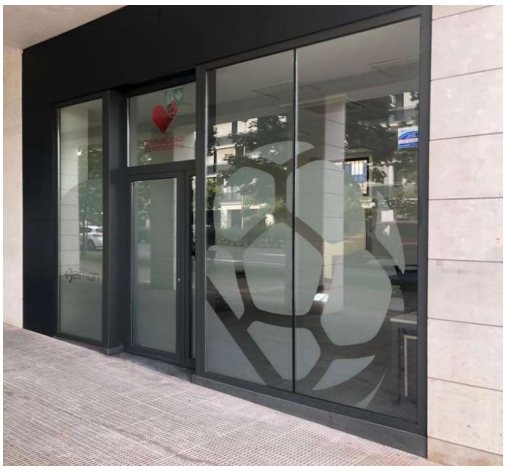
Las obras se encuentran finalizadas y la actividad en funcionamiento desde el 3 de octubre de 2022.
- Obtenida la licencia de apertura con fecha 22 /12/2022
- Obtenida la licencia de apertura de centro sanitario con fecha 31/10/2022

IMPORTE TOTAL INICIAL DE CONTRATO (IVA INCL.) 257.496,27 €

IMPORTE TOTAL FINAL AJUSTADO (IVA INCL.) 241.997,70 €

AJUSTE DE PRESUPUESTO 15.498,57 € (IVA INCL.) Supone una reducción de un 6% respecto al presupuesto inicial





En esta semana se subsanará la manilla de la puerta de salida de emergencia en la sala de rehabilitación, a la que hace referencia la reserva de la licencia de apertura y funcionamiento.

DT MELILLENSE

Las obras se encuentran finalizadas a falta de remates en fachada y carpinterías.
Respecto al mobiliario aprobado, el alcance ha sufrido una variación, al sustituirse el uso de una de las salas de consulta por sala de espera.
Se comunicó esta situación a los oferentes y volvieron a presentar una nueva oferta.
En Anexo se adjunta nuevo informe de adjudicación, para su aprobación por la Comisión.
Adicionalmente se va a gestionar la señalética y vinilos, de importe menor.

Actualmente se encuentra en fase de entrega de documentación a las diferentes administraciones para la obtención de las siguientes licencias:
Licencia de ocupación
Licencia de apertura y funcionamiento
Licencia de apertura de centro sanitario

Actualmente se está licitando la instalación de maquinaria y aparataje en la sala de rehabilitación.

Se estima, si se cumplen los plazos administrativos, que se pueda iniciar la actividad a principios del mes de marzo.