MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

INFORME
COMPRA DE INMUEBLE
PONT DE FUSTA.
VALENCIA
DT VAL

23 JUNIO 2023

MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

DT VAL

INDICE

DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE
PRECIO DE LA OPERACIÓN
PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN
FINANCIACIÓN
ANEXOS
PLANOS

DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

El inmueble objeto de la compra se encuentra ubicado en la planta baja de un edificio de viviendas situado en la calle Almazora n º 2 de Valencia. La planta baja con uso comercial está constituida por 8 locales (estado actual en bruto) de diferentes superficies según muestra el siguiente gráfico:

Local	Superficie Útil	Superficie Construida
Local 1	232,16 m^2	245,48 m^2
Local 2	249,38 m^2	261,35 m^2
Local 3	238,15 m^2	249,22 m^2
Local 4	222,56 m^2	232,62 m^2
Local 5	105,04 m^2	109,39 m^2
Local 6	143,85 m^2	152,20 m^2
Local 7	98,10 m^2	104,96 m^2
Local 8	31,50 m^2	35,16 m^2

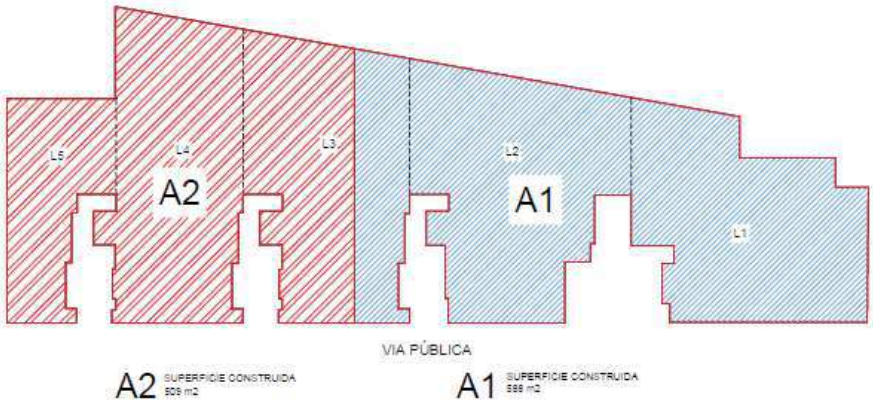
El inmueble objeto de la compra por parte de la Mutualidad estaría constituido por la agrupación de los locales 5, 4 y parte del local 3.

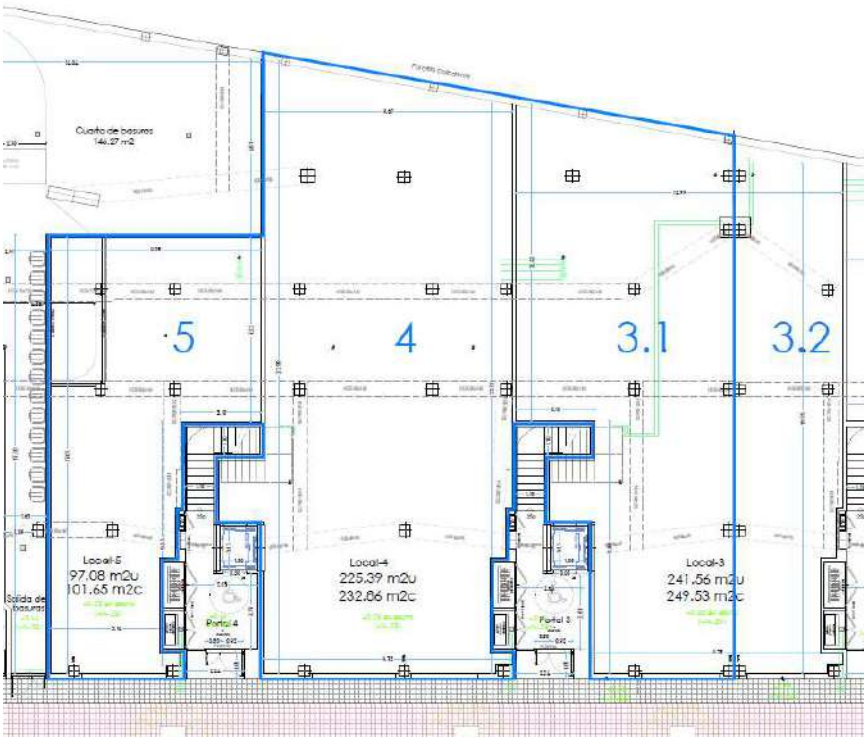
Imágenes del interior de los locales.

Se trata de un edificio de nueva construcción y cuenta por encima de la planta baja (uso comercial) con 6 plantas más ático dirigido a uso residencial. Destaca la calidad de los materiales empleados y la estética de diseño moderno de la fachada.

PRECIO DE LA OPERACIÓN

Precio total de todos los locales (sin contar precio de plazas de garaje) es 2.145.000 €+ IVA.
La superficie total construida de todos los locales es de 1.390,38 m2.
Ratio precio de venta 2.145.000 €/1.390,38 m2=1.542,74 €/m2+ IVA
Superficie aprox. local de la Mutualidad **509,04 m2** (según plano aportado a tasador de la promotora, agrupación de locales 5,4 y parte de local 3)

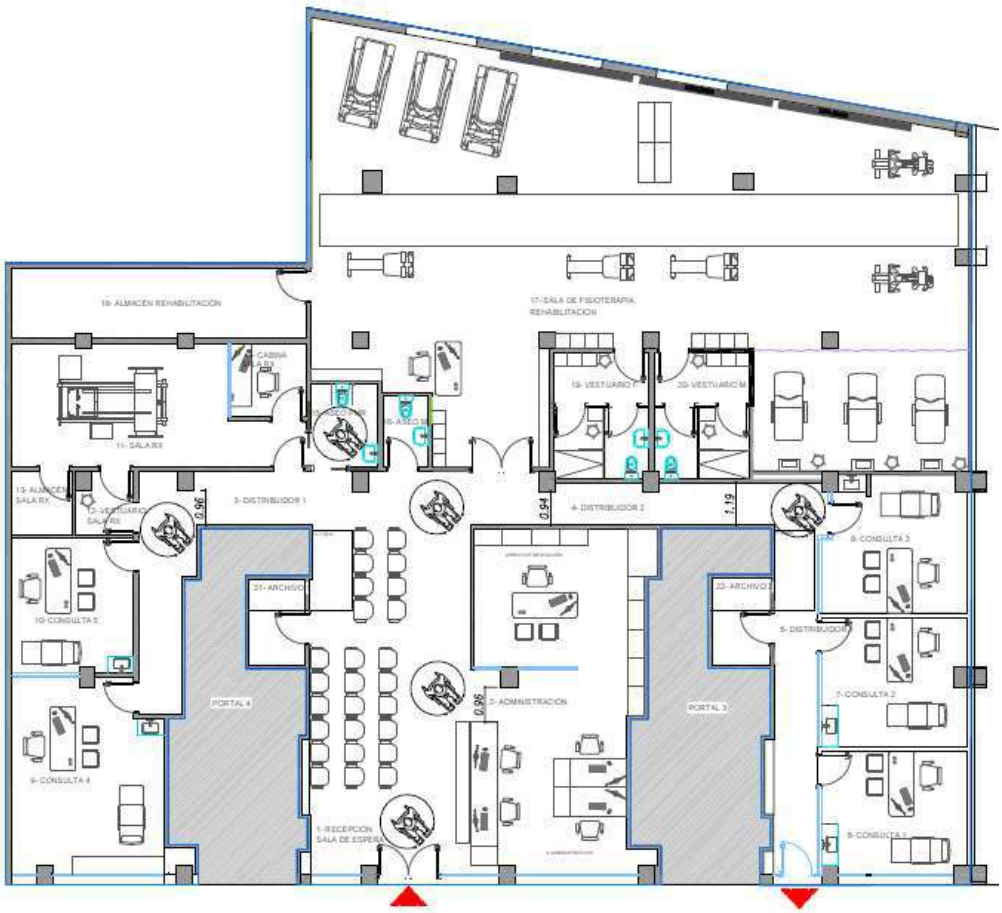




Precio local mutualidad. 1.542,74 €/m2 X 509,04 m2=785.316,36 € + IVA

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN

Se ha realizado una propuesta de distribución según el programa de necesidades de la Mutualidad en las instalaciones actuales. Plano en Anexo 1.



CALLE ALMAZORA

CUADRO DE SUPERFICES DE LA PROPUESTA Plano en Anexo 1.

	ESTANCIAS	UTILES M²		CONST. M²		CONST. M²
1	RECEPCIÓN SALA DE ESPERA	50,52		54,92		45,94
2	ADMINISTRACIÓN	45,05		48,97		60,00
3	DISTRIBUIDOR 1	14,30		15,54		
4	DISTRIBUIDOR 2	10,54		11,46		
5	DISTRIBUIDOR 3	27,94		30,37		
	TOTAL DISTRIBUIDORES		52,78		57,37	66,77
6	CONSULTA 1	13,71		14,90		
7	CONSULTA 2	14,35		15,60		
8	CONSULTA 3	13,71		14,90		
9	CONSULTA 4/DESPACHO MÉDICO	22,31		24,25		
10	CONSULTA 5/ENFERMERÍA	12,84		13,96		
	TOTAL CONSULTAS		76,92		83,61	93,14
11	SALA DE RX	23,42		25,46		
12	VESTUARIO SALA RX	2,89		3,14		
13	ALMACÉN SALA RX	3,03		3,29		
14	CABINA SALA RX	4,31		4,68		
	TOTAL RX		33,65		36,58	37,86
15	ASEO PMR/SEÑORAS	4,33		4,71		
16	ASEO CABALEROS	2,50		2,72		
	TOTAL ASEOS		6,83		7,42	20,36
17	SALA DE FISIOTERAPIA/REHABILITACIÓN	113,85		174,23		
18	ALMACÉN REHABILITACIÓN	16,05		17,45		
19	VESTUARIO F	9,29		10,10		
20	VESTUARIO M	9,39		10,21		
	TOTAL REHABILITACIÓN		148,58		211,98	43,06
21	ARCHIVO 1	3,74		4,07		
22	ARCHIVO 2	3,95		4,29		
	TOTAL ARCHIVOS		7,69		8,19	26,51
	DESPACHO MÉDICO					18,10

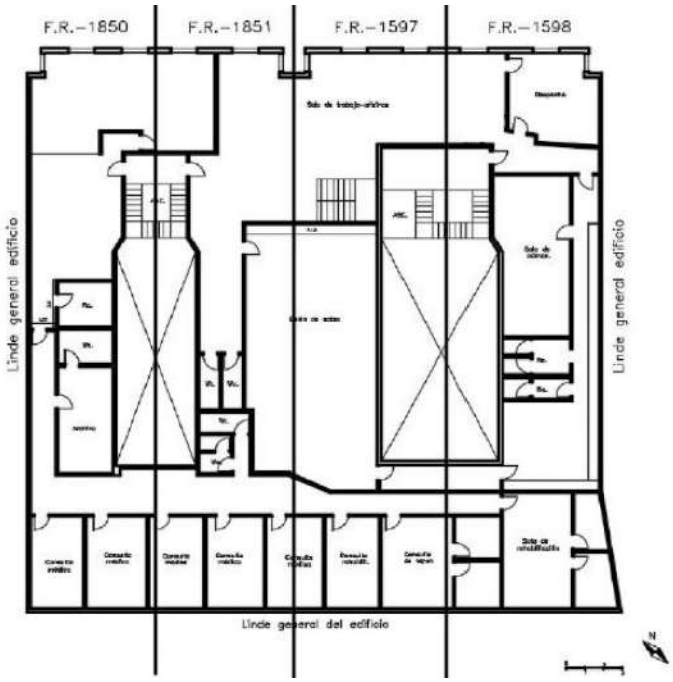
Con el traslado de las instalaciones a este nuevo local se mejora:

- La ACCESIBILIDAD ya que se encuentra situado en planta baja frente a la localización en planta primera de las instalaciones actuales.
- MODERNIDAD de las instalaciones frente a las actuales que se encuentran desactualizadas.
- AMPLIACIÓN EN SUPERFICIE de la sala de rehabilitación pudiendo dar el servicio necesario a los mutualistas.

La superficie total del local se amplía frente al actual aproximadamente 100 m2 construidos.

FINANCIACIÓN

La Mutualidad es propietaria de un inmueble situado en la AVDA OEST, nº 40-42 Pl 1º en la ciudad de Valencia.

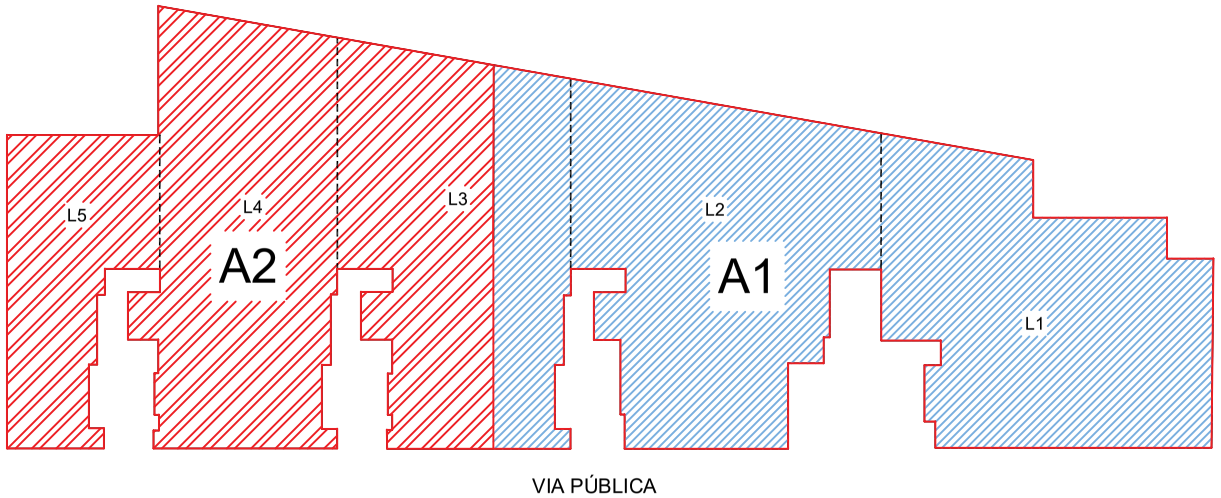


Actualmente la Mutualidad desarrolla en este local la actividad de administración, consultas, sala de rayos X y sala de rehabilitación. Comparte el inmueble con la FVF que ocupa aproximadamente un 50% de la superficie del inmueble.
La superficie que ocupa la Mutualidad en su propio inmueble es aproximadamente de 411 m2 construidos.
La superficie que ocupará en el local propuesto para compra es de 509 m2.

La compra del nuevo local se compensará, en términos de activos inmobiliarios, con la venta del actual inmueble que dispone de una superficie aproximada según tasación de 816 m2 (agrupación de 4 fincas registrales). El valor de tasación (GLOVAL, 2 de noviembre de 2022) obtenido por actualización de rentas por mercado de alquileres para los inmuebles valorados asciende a **1.853.674,56 €.**

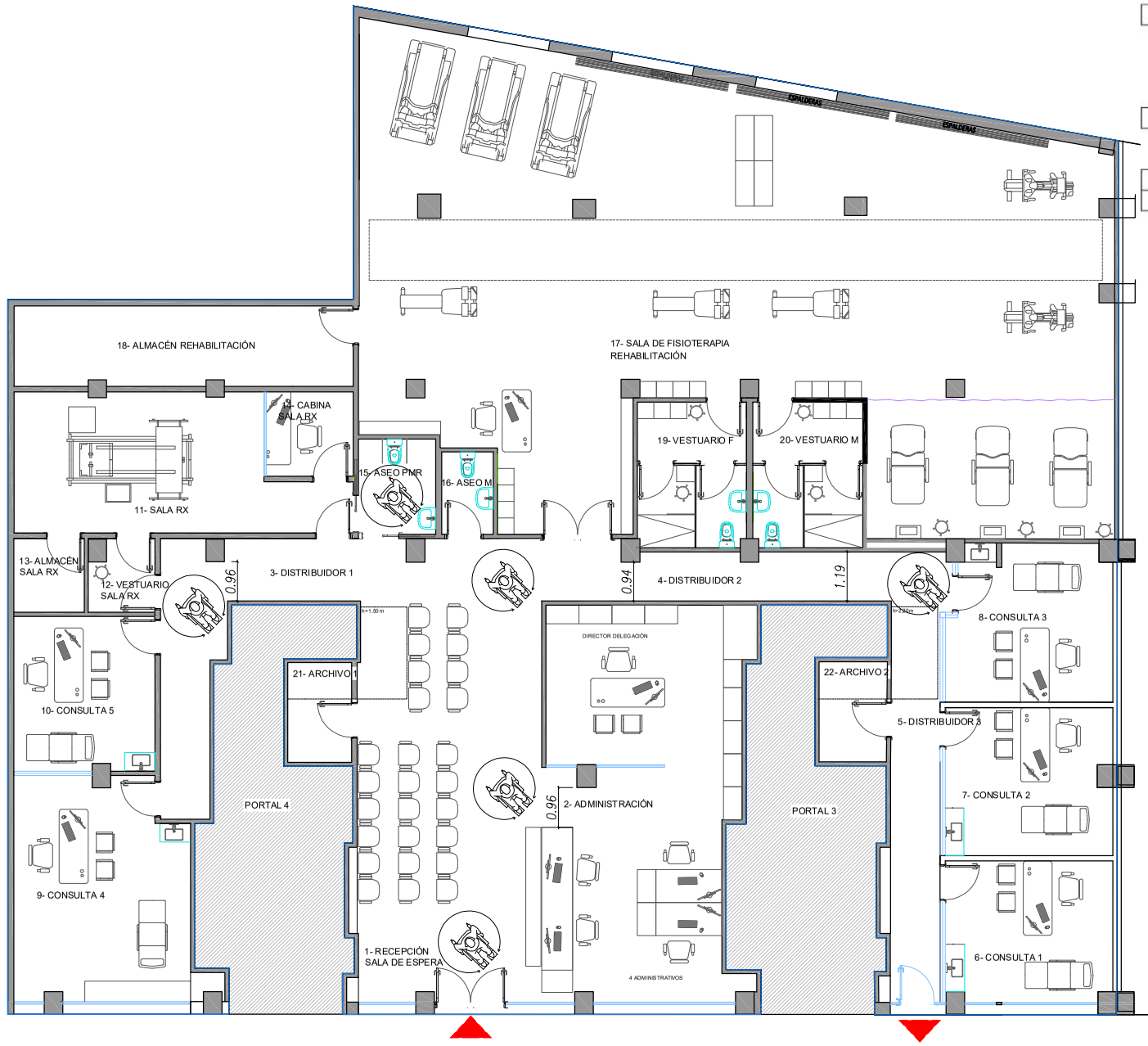
ANEXOS

Plano de distribución



A2 SUPERFICIE CONSTRUIDA 509 m2

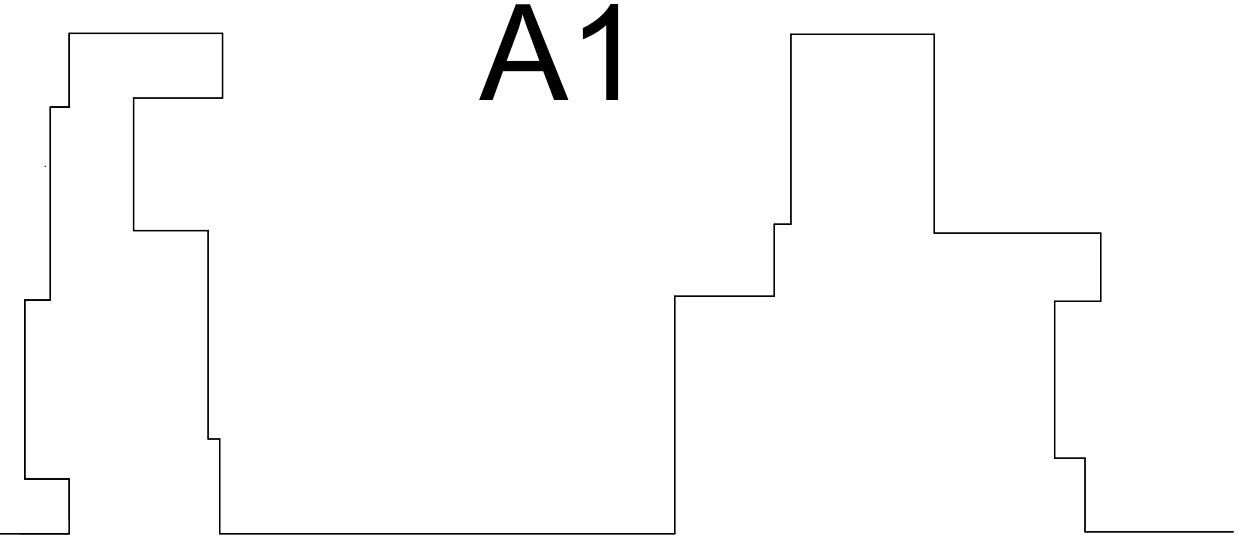
A1 SUPERFICIE CONSTRUIDA 588 m2



LOCAL PROPUESTO PLANTA BAJA PONT DE FUSTA

	ESTANCIAS	PROPUESTA UTILES M²	PROPUESTA CONST. M²	ACTUAL CONST. M²	OBSERVACIONES
1	RECEPCIÓN SALA DE ESPERA	50,52	54,92	**45,94**	La propuesta aumenta superficie construida para sala de espera y recepción
2	ADMINISTRACIÓN	45,05	48,97	**60,00**	La propuesta disminuye superficie construida para administración
3	DISTRIBUIDOR 1	14,30	15,54		
4	DISTRIBUIDOR 2	10,54	11,46		
5	DISTRIBUIDOR 3	27,94	30,37		
	TOTAL DISTRIBUIDORES	**52,78**	**57,37**	**66,77**	La propuesta optimiza superficie de distribución
6	CONSULTA 1	13,71	14,90		
7	CONSULTA 2	14,35	15,60		
8	CONSULTA 3	13,71	14,90		
9	CONSULTA 4/DESPACHO MÉDICO	22,31	24,25		
10	CONSULTA 5/ENFERMERÍA	12,84	13,96		
	TOTAL CONSULTAS	**76,92**	**83,61**	**93,14**	La propuesta disminuye superficie de consultas. 4 consultas + despacho médico o 5 consult
11	SALA DE RX	23,42	25,46		
12	VESTUARIO SALA RX	2,89	3,14		
13	ALMACÉN SALA RX	3,03	3,29		
14	CABINA SALA RX	4,31	4,68		
	TOTAL RX	**33,65**	**36,58**	**37,86**	La propuesta ofrece una superficie similar a la actual.
15	ASEO PMR/SEÑORAS	4,33	4,71		
16	ASEO CABALEROS	2,50	2,72		
	TOTAL ASEOS	**6,83**	7,42	**20,36**	La propuesta optimiza la superficie de aseos. Se incluyen aseos integrados en vestuarios.
17	SALA DE FISIOTERAPIA/REHABILITACIÓN	113,85	174,23		
18	ALMACÉN REHABILITACIÓN	16,05	17,45		
19	VESTUARIO F	9,29	10,10		
20	VESTUARIO M	9,39	10,21		
	TOTAL REHABILITACIÓN	**148,58**	**211,98**	**43,06**	La propuesta aumenta la superficie de sala de rehabilitación.
21	ARCHIVO 1	3,74	4,07		
22	ARCHIVO 2	3,95	4,29		
	TOTAL ARCHIVOS	**7,69**	**8,19**	**26,51**	La propuesta optimiza la superficie de archivo.
	DESPACHO MÉDICO			**18,10**	La propuesta presenta esta estancia cmo consulta 3/despacho médico

	PROPUESTA	ACTUAL
TOTAL SUPERF. ÚTIL	422,02	
TOTAL SUPERFICIE CONST.	509,04 €	411,74



MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

PROYECTO:

DISTRIBUCIÓN DE AREAS. PROPUESTA LOCAL. MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS. VALENCIA

EMPLAZAMIENTO:

VALENCIA

PROMOTOR:

MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL DE FUTBOLISTAS ESPAÑOLES

D. José Elías Gallegos Díaz de Villegas
Director General

ARQUITECTO:

D. Juan Felipe García Durán
Nº Colegiado 17.683 COAM

PLANO:

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

FECHA: JUNIO 2023

ESCALA: 1/150dinA3

A-02