

SERVICIO GMU
EXPEDIENTE Playa Municipal
FECHA 12.02.2021

ASUNTO
INFORME DE VALORACIÓN DE INVERSIONES REALIZADAS
EN LAS INSTALACIONES MUNICIPALES DE LA "PLAYA
ARTIFICIAL"

1. ANTECEDENTES

Se realiza visita a las instalaciones municipales con fecha 11 de enero de 2021, a petición del Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayto. de Cuenca a fin de valorar las inversiones realizadas por la actual concesionaria la empresa JOSÉ CÉSAR S.L. ante la próxima finalización de la prórroga del contrato, comprobando el estado de las instalaciones para elaborar los pliegos de condiciones necesarios para la licitación de la concesión municipal.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones actuales de la Playa municipal se dividen en 3 zonas, de Sur a Norte: Zona 1: edificaciones (salón, comedor, cocina, sala de baile); Zona 2: zona exterior de piscinas con dependencia de aseos anexos; Zona 3 de jardín y césped con caseta-bar y en su parte norte con acopio de material, almacén y pequeña cocina.



ZONA 1: se compone de cuatro volumetrías fundamentalmente:

Edificio A: pieza rectangular, de una superficie estimada de 150 m² salón- comedor con cocina trasera y pieza de aseos.

Edificio B: pieza en forma de L, anexo al edificio A, de una superficie estimada de 230 m² donde se ubica el bar con barra, y las cocinas, almacenes de útiles de cocina, etc. Dispone en una parte del edificio de una planta superior utilizada de almacén.

Edificio C: comedor- restaurante como pieza de transición entre las piezas B y D de una superficie estimada

de 130 m².

Edificio D: la zona de la pista de baile, y las piezas del oeste con anexo de baños y estancias varias, de superficie total aproximada de unos 650 m².

ZONA 2: zona de piscinas exteriores: consta de dos piscinas, infantil y grande, en dos niveles diferentes, con balaustrada perimetral de cerramiento, y una pieza de aseos para la zona de baño en la parte norte de la piscina grande.

ZONA 3: zona ajardinada y zona acopios material, con un almacén- cocina de unos 80 m².

Zona 1



Zona 2



Zona 3



3. DESCRIPCIÓN DE ACTUACIONES DE MEJORA REALIZADAS

Con fecha 11 de enero de 2021 se realiza visitas a las instalaciones, a fin de valorar las actuaciones de mejora realizadas, que se describen a continuación:

A. EDIFICACIONES

1. Cerramiento y acondicionamiento salón- comedor (Zona 1- A)

Se realiza un nuevo cerramiento para acondicionamiento de un nuevo comedor ,de una superficie estimada de 90-100 m², mediante estructura de carpintería de aluminio acristalada en su frente este que amplía la superficie del edificio existente.

Las actuaciones constructivas realizadas son el nuevo cerramiento, solado y falso techo metálico de la zona ampliada, situada hacia la fachada este, hacia el río, hacia donde se abren varias puertas. Además se amplía la iluminación e instalación de climatización de dicha área mediante bomba de calor. Se renueva la zona existente, colocando falso techo de escayola, iluminación y climatización.

Se une con la zona de acceso/taquilla (situada en la pieza B, junto a la zona del bar) con un cerramiento y puerta acristalados.



2. Adecuación y cerramiento del edificio C como zona de barra y restaurante

La pieza C, situada entre la zona de cocinas (B) y la pista de baile (D) se adecúa como ampliación del comedor de la zona de baile y se habilita una barra. Para ello se elimina el anterior cerramiento con la pista de baile, y se procede a cerrar su frente hacia el río con el mismo tipo de cerramiento que en la pista de baile (punto siguiente A.3). La superficie total de esta nueva zona es de unos 180 m². Se realiza la fachada en su parte oeste y el cerramiento de techo con estructura ligera y acabado textil.



3. Cerramiento acristalado de edificios D y C

La fachada este de la nueva pieza C y del edificio D (pista de baile), se ha renovado con la sustitución de la

carpintería previa por una carpintería de vidrio fijo, con piezas de 3,00 m*1,50 m aproximadamente, en una longitud total de más de 20 ml en la pieza D, más unos 11 ml de a pieza C.



4. Cierre y acondicionamiento de parte superior de edificio D

La parte superior de la pista de baile, en su parte superior tras el escenario era originalmente una zona de porche, cubierto pero sin cerramientos. Se ha procedido a su cierre y su adecuación como vestíbulo, zona de descanso y de acceso a los aseos. Para ello se ha colocado una puerta de acceso y el techo de cubrición con el mismo sistema desmontable de estructura ligera y lona. La superficie estima de esta zona es de 120 m².



5. Acondicionamiento cocina- almacén (Zona 3)

En la parte norte de la parcela se disponía de un almacén de unos 80 m², del que se ha adecuado la mitad como cocina/almacén, con solado, apertura de dos huecos de ventana y una puerta, techo con estructura metálica y panel sandwich, y dotación de mobiliario (incluyendo fregadero industrial, horno, encimera, etc., valorados en apartado B.1.



B. DOTACIÓN INTERIOR

1. Amueblamiento de cocinas industriales (Zona 1- A, B y C)

Se han dotado las instalaciones de amueblamiento consistente en campanas industriales, cámaras frigoríficas, encimeras de trabajo, fregaderos, varios lavavajillas y hornos.



Cocina pieza A



Cocina pieza B

2. Mejora de carpinterías interiores y solado de aseos (Zona 1-A)

Panelado de mamparas de separación de inodoros y duchas mediante tableros fenólicos, y nuevo solado en los aseos.



C. ESPACIOS EXTERIORES

1. Reparación de camino trasero, drenaje y registros de agua

Colocación de depósito de poliéster reforzado para recogida de aguas en la parte NO de la parcela.

Sustitución de tubo de recogida de aguas junto al talud de la parte O de la parcela, ampliando su diámetro y conectándolo con el saneamiento existente en el paseo lateral oeste de salida de los edificios.

Se han introducido nuevas rejillas de evacuación de aguas y registros para la recogida de lluvia en dicha zona.



2. Reparación filtraciones terreno saneamiento junto a aseos piscina e introducción de depuradora

Se ha realizado la reparación de filtraciones existentes junto a los aseos de la piscina, para lo que ha sido necesario realizar el vaciado y movimiento de tierras, introducción de depuradora, relleno posterior y apertura de zanjas de conexión con el saneamiento de la parte inferior, a fin de conectar toda la red de evacuación de aguas.



3. Pavimento exterior , mobiliario, iluminación y jardinería

Realización de 150 m lineales de pasarela de madera, de 1,20 m de anchura, realizada con tablones de madera,

bordeada en sus dos laterales con alcorques de madera, plantación de diversas especies de ajardinamiento, parterres de arbustos, plantación de setos, plantación de árboles (palmeras, cipreses,...). Se colocan 12 arcos de forja con vegetación tipo enredadera y rosales a fin de adornar el paseo de tablonos de madera.

También se ha colocado mobiliario urbano, concretamente 6 farolas tradicionales de fundición, 6 papeleras de fundición y 10 bancos urbanos de madera.

Iluminación de la zona de la piscina, incorporación de cable y balizas con lámparas halógenas en los 131 ml de balastradas perimetrales a las piscinas.



4. VALORACIÓN

El valor total original del bien asciende a **240.404,84 €**, incluyendo el terreno y las instalaciones.

La valoración de las mejoras realizadas entre la concesión y la fecha de dicha valoración, 19 de noviembre de 2007, asciende en su comprobación a un total de **284.457,16 €** de inversión realizada, según informe previo de valoración.

Se valoran a continuación las actuaciones realizadas descritas en el punto 3:

A. EDIFICACIONES

1. Cerramiento y acondicionamiento salón-comedor zona 1

Cerramiento de unos 20 ml de cerramiento de panel acristalado de aluminio con vidrio doble, de una altura de unos 3 m, con 5 puertas dobles de comunicación al exterior y entre las partes A y B. Nueva instalación de climatización por aire con una nueva bomba de calor, y nueva instalación de iluminación.

En la superficie ampliada del salón comedor, unos 35 m², se coloca solado y falso techo metálico .
Se renuevan instalaciones de iluminación y climatización en todo el comedor.

Cerramiento de panel de aluminio lacado, con vidrio doble 20 ml*3m= 60 m ² *211,70 €/m ²	12.702,00 €
5 puertas dobles de panel de aluminio lacado, con vidrio doble 5*754,53 €/ud	3.772,65 €
Superficie ampliación 35 m ² solado baldosa gres rústico* 45,15 €/m ²	1.580,25 €
Superficie ampliación 35 m ² falso techo placa metálica*29,79 €/m ²	1.042,65 €
Edificio existente 65 m ² falso techo placa de yeso laminado*27,00 €/m ²	1.755,00 €
Instalación iluminación y p.p. electricidad (para 100 m ²)* 24 €/m ²	2.400,00 €
Instalación climatización y p.p. electricidad (para 100 m ²)* 45 €/m ²	4.500,00 €
TOTAL :27.752,55 €	

2. Adecuación y cerramiento del edificio C como zona de barra y restaurante

Se valora la adecuación de los 180 m², las actuaciones incluyen albañilería, acabados, revestimientos, solados, cubierta e instalaciones para la barra.

Se fija un precio por m² de 500 €/m²*180 m², obteniendo así un valor de inversión de 90.000,00 €.

3. Cerramiento acristalado de edificios D y C

Se realiza el cierre de 31 ml de cerramiento acristalado con vidrio sencillo y carpintería metálica, con paños de vidrio de dimensiones estimadas de 4,5 m² . La superficie total de vidrio y carpintería calculada es aproximadamente 47 m² * 105,25 €/m² = 4.946,75 €

4. Cierre y acondicionamiento de parte superior de edificio D

Se valora la adecuación de unos 120 m² de la parte de acceso superior a la pista de baile, las actuaciones incluyen albañilería, acabados, revestimientos, solados, cubierta.

Se fija un precio por m² de 500 €/m²*120 m², obteniendo así un valor de inversión de 60.000,00 €.

5. Acondicionamiento cocina-almacén

Se valora la adecuación de unos 40 m² del almacén situado en la zona 3, las actuaciones incluyen albañilería, acabados e instalaciones.

Se fija un precio por m² de 350 €/m²*40 m², obteniendo así un valor de inversión de 14.000,00 €.

La dotación de cocina se valora en el punto B.1.

RESUMEN VALORACIÓN A. EDIFICACIONES:

1. Cerramiento y acondicionamiento salón-comedor zona 1	27.752,55 €
2. Adecuación y cerramiento del edificio C como zona de barra y restaurante	90.000,00 €
3. Cerramiento acristalado de edificios D y C	4.946,75 €
4. Cierre y acondicionamiento de parte superior de edificio D	60.000,00 €
5 Acondicionamiento cocina-almacén	14.000,00 €
TOTAL VALORACIÓN A. EDIFICACIONES	196.699,30 €

B. DOTACIÓN INTERIOR

1. Amueblamiento de cocinas industriales

Ampliación del número de cámaras frigoríficas, hornos, fregaderos, encimeras de aluminio, etc.

Fregadero, horno, encimera de aluminio en almacén de zona 3.

Debido a que el número de elementos preexistentes no se conocen con exactitud, se indica una valoración estimada, incluyendo el montaje de los elementos, si bien, no se valora su desmontaje al ser instalaciones que permanecerían en el inmueble y objeto de negociación con un nuevo adjudicatario, en su caso.

TOTAL ESTIMADO: 55.000,00 €

2. Carpinterías interiores y solado de baños

Se valora la sustitución de las mamparas fenólicas de los aseos femeninos y masculinos, de separación de inodoros y duchas, así como la renovación del solado de ambas estancias.

Tableros fenólicos de separación de inodoros/duchas con zona lavabos: S aproximada 50m² *100,35 €/m² 5.017,50 €

Solado con gres cerámico antideslizante, S aproximada dos baños: 25 m² *49,43 €/m² 1.235,75 €

TOTAL: 6.253,25 €

RESUMEN VALORACIÓN B. DOTACIÓN INTERIOR:

1. Amueblamiento de cocinas industriales	55.000,00 €
2. Carpinterías interiores y solado de baños	6.253,25 €
TOTAL VALORACIÓN B. DOTACIÓN INTERIOR	61.253,25 €

C. ESPACIOS EXTERIORES

1. Reparación de camino trasero, drenaje y registros

Se valora la sustitución de tubo de drenaje posterior, conexión a saneamiento existente, colocación de depósito y reparación del camino.

Depósito poliéster reforzado 757,00 €

Sustitución de tubo por mayor diámetro y conexión a arquetas de saneamiento. 10ml * 22,90€/m de colector enterrado 229,00 €

Colocación de 3 ml de rejilla*136,35 €/ml 409,05 €

Reparación de 25 ml* 3m anchura de camino 75 m² * 17,26€/m 1.294,50 €

TOTAL: 2.689,55 €

2. Reparación filtraciones de saneamiento en terreno

Se valora la excavación y relleno posterior para realización de conducción de aguas residuales procedentes de los aseos de la piscina a nueva arqueta, incluyendo tubería.

Sustitución de tubo por mayor diámetro y conexión a arquetas de saneamiento. 22ml * 22,90€/m de colector enterrado 503,80 €

Arqueta de saneamiento enterrada 247,65 €

TOTAL: 751,45 €

3. Pavimento exterior, mobiliario, iluminación y jardinería

Se valoran las siguientes actuaciones realizadas:

120 ml pasarela madera* 1,20m de ancho= 144 m² *109,12 €/m² madera pavimento exterior 15.713,28 €

12 Arcos decorativos forja * 277,90 €/ud 3.334,80 €

Alcorques longitudinales pasarela madera, longitud 240 ml*18,90 €/ml 4.536,00 €

Suministro y plantación de 8 palmeras* 210 €/ud	1.680,00 €
Suministro y plantación 24 coníferas y árboles hoja perenne* 80,00 €/ud	1.920,00 €
Suministro y plantación de 250 arbustos *39,52 €/ud	9.880,00 €
6 farolas de fundición* 307,50 €/ud	1.845,00 €
6 papeleras fundición con pedestal* 244,66 €/ud	1.467,96 €
10 bancos fundición y tablillas madera* 388,92 €/ud	3.889,20 €
Balizas decorativas de iluminación balastrada, i. parte proporcional cable e instalación eléctrica 30 uds*210,35 €/ud	6.310,50 €

TOTAL: 50.576,74 €

RESUMEN VALORACIÓN C. ESPACIOS EXTERIORES:

1. Reparación de camino trasero, drenaje y registros	2.689,55 €
2. Reparación filtraciones de saneamiento en terreno	751,45 €
3. Pavimento exterior, mobiliario, iluminación y jardinería	50.576,74 €
TOTAL VALORACIÓN C. ESPACIOS EXTERIORES	54.017,74 €

TOTAL RESUMEN MEJORAS REALIZADAS (VALORACIÓN 2021)

A. EDIFICACIONES	196.699,30 €
B. DOTACIÓN INTERIOR	61.253,25 €
C. ESPACIOS EXTERIORES	54.017,74 €
TOTAL	311.970,29 €

RESUMEN VALORACIONES

1. VALORACIÓN INICIAL	240.404,84 €
2. VALORACIÓN 2007	284.457,16 €
3. VALORACIÓN 2021	311.970,29 €
TOTAL IMPORTE CONTRATO	836.832,29 €

5. INVERSIONES NECESARIAS A FUTURO

Se plantean como posibles mejoras e inversiones a realizar en el futuro:

- Mejora del drenaje y salida de aguas del lindero Oeste.** En esta parte lateral sobre la zona de piscinas, se produce en época de lluvias una caída de agua desde la carretera situada a cota superior, por la ladera que baja hacia las instalaciones, produciendo la entrada de agua en la parcela.
- Mejora del camino de dicho lindero Oeste,** hasta su salida a la puerta hacia la carretera.

- iii. **Sustitución de luminarias de las edificaciones de** tipo fluorescente o halógenas por LED, de mayor eficiencia energética y menor consumo.
- iv. **Eliminación y sustitución de la cubierta de fibrocemento** de la zona de la sala de baile.

En Cuenca a la fecha de firma electrónica
Fdo. Sara P. Picazo Pradillo
Arquitecta