

# DATOS FORMULARIO

## DATOS REGISTRO

**Procedimiento:** Autorización para ocupación del dominio público marítimo-terrestre, para la realización de determinadas actividades.

**Representante:** BLAS ISAAC CALVENTUS

**Canal de comunicación preferente:**  
Correo electrónico

**Usted presenta esta solicitud:**  
Certificado digital de representante

**Destino:** Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre - EA0043339 /

**Motivo:** Regulación Expediente CNC02/08/30/0004

## DATOS SOLICITANTE

**Tipo de persona:** Jurídica  
**Nombre/Razón** CLUB NAUTICO PORTMAN  
**Primer apellido:**  
**Segundo apellido:**  
**NIF/NIE:**  
**Dirección:** Pedro Pedreño Pagá,, 1, 1º A  
**Código Postal:** 30364  
**Provincia:** Murcia  
**Municipio:** Unión, La  
**País:** España  
**Teléfono:**  
**Teléfono móvil:**  
**Fax:**  
**Correo electrónico:** info@cnportman.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00014705334

CSV

GEISER-f1e1-7bb7-ae7-40b5-89dd-b1e0-8376-1ebd

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/03/2023 16:54:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



**PROYECTO: INFORME, DESCRIPCION Y VALORACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN, LA UNION.**

**SITUACION: CALLE DEL MUELLE Nº 6, PORTMAN, LA UNION.**

**PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN.**

**ARQUITECTOS: FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA**

## **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1.- ANTECEDENTES.**

Por encargo de Dña Pilar Lafuente Mercader, con DNI. \_\_\_\_\_ como Presidenta del **Club Náutico de Portmán** se procede a la redacción del presente documento como requisito para la legalización de la ocupación de los locales aquí descritos.

El Club Náutico de Portmán es una asociación privada sin ánimo de lucro y tiene como objeto la promoción y práctica de la Vela y deportes Náuticos.

Desde el año 1993, el Club Náutico de Portmán viene disfrutando de la ocupación de los locales sitos en Muelle de Portmán nº 6, (antiguas dependencias del muelle), mediante una autorización concedida por la **Autoridad Portuaria de Cartagena**, según documento nº 723 con fecha de registro 11 de mayo de 1993.

Dicha autorización se ha ido renovando periódicamente satisfaciéndose el pago del alquiler por dicho concepto.

En el año 2005 se renuevan las condiciones de la autorización administrativa del local para uso social y guarda de utensilios y enseres del Club Náutico de Portmán, mediante el nuevo pliego de condiciones según **exp. : Explot. A-54/05; A-55/05** de la **Autoridad Portuaria de Cartagena**.

En Julio de 2007 se suscribe entre la Autoridad Portuaria de Cartagena y la Demarcación de Costas de Murcia el Acta de Entrega e Incorporación al Dominio Público Marítimo Terrestre de los terrenos desafectados del Dominio Público Portuario Estatal de la Bahía de Portmán, incluidos dentro de la zona de servicio del Puerto de Cartagena.

En la actualidad se está tramitando la legalización de la ocupación de dichos locales ante la Demarcación de Costas de Murcia, para lo cual se redacta el presente documento.

## **1.2.- DESCRIPCION.**

Los locales objeto de legalización tiene una antigüedad estimada de 50 años.

Están formados por dos edificaciones rectangulares, una el edificio principal, el nº 1, está orientado en dirección Norte –Sur. El edificio nº 2 esta orientado en la dirección Este-Oeste.

Ambas edificaciones tienen una altura de una planta y se rematan con cubierta inclinada acabada con baldosín cerámico.

### **1.3.- CONDICIONES URBANISTICAS.**

Las edificaciones se encuentran clasificadas por la Normas Subsidiarias de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de La Unión dentro del **SUELO URBANO** con la siguiente zonificación:

#### **SUELO URBANO U-1:**

**Definición:** Corresponde a zonas periféricas del núcleo urbano y las pedanías de Portmán y Los Roches.

**Altura máxima:** Dos plantas.

**Edificabilidad:** Será el resultado de la aplicación conjunta de la altura y fondo edificable.

**Fondo máximo:** Se establece un fondo máximo edificable de 15 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada salvo en el caso de edificación aislada.

A su vez las edificaciones se encuentran situadas dentro de la delimitación de **Zona Marítimo-Terrestre**.

#### **1.4.- PROGRAMA FUNCIONAL.**

##### **Edificio nº 1**

De planta rectangular, con una altura libre de 3.35 metros y está distribuido en una planta con el siguiente programa:

Vestíbulo

Secretaría

Dirección

Salón Social

Salón social

##### **Edificio nº 2**

De planta rectangular, con una altura libre de 3.35 metros y está distribuido en una planta con el siguiente programa:

Salón social

Almacén

Almacén

Almacén

Almacén

**1.5.- SUPERFICIES.****Edificio nº 1**

- Dirección .....	13,57 m <sup>2</sup>
- Salón Social .....	34,71 m <sup>2</sup>
- Salón Social .....	36,50 m <sup>2</sup>
- Aseos .....	3,50 m <sup>2</sup>

---

<b>TOTAL</b>	<b>107,07 m<sup>2</sup></b>
--------------	-----------------------------

---

<b>TOTAL SUPERFICIE UTIL EDIFICIO 1</b>	<b>107,07 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO 1</b>	<b>113,00 m<sup>2</sup></b>

---

**Edificio nº 2**

- Almacén .....	11,91 m <sup>2</sup>
- Almacén .....	11,91 m <sup>2</sup>
- Almacénl .....	11,91 m <sup>2</sup>
- Almacén .....	11,91 m <sup>2</sup>

---

<b>TOTAL</b>	<b>94,56 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

---

<b>TOTAL SUPERFICIE UTIL EDIFICIO 2</b>	<b>94,56 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO 2</b>	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>

---

## 1.6.- VALORACION DE LAS EDIFICACIONES.

### VALORES INICIALES DE EDIFICIO 1 Y EDIFICIO 2

- **Descripción:** Edificio rectangular de 1 altura, (planta baja).
- **Situación:** C/ Muelle nº 6 Portmán, La Unión, Murcia.
- **Localidad:**
  - Núcleo:** Pedanía.
  - Entorno:** Rural.
  - Población:** 1.078 Habitantes.
  - Crecimiento:** Positivo.
  - Desarrollo:** Incompleto.
  - Usos:** Residencial.
  - Consolidación:** 80%
- **Entorno:** El nivel socioeconómico del entorno es bajo. Las edificaciones colindantes tienen una edad media superior a los 40 años y un estado de conservación malo, con una disposición desordenada y aleatoria.
- **Edificio:**
  - Estructura:** Muros de carga.
  - Cerramientos:** Hoja de un pie de ladrillo aparejado acabado con granceado de mortero.
  - Cubierta:** Cubierta no transitable sobre forjado ligeramente inclinado, acabada con baldosín cerámico.
  - Tipología:** Edificio rectangular de planta baja, de uso inicial como locales de antiguo embarcadero.
  - Edad:** Estimada de 50 años.

**Conservación:** Buena por mantenerse en actividad.

**Acabados:** Medios – Bajos.

**Instalaciones:** Cuenta con acometida y servicio de Electricidad, Agua y Telefonía.

- **Superficies:**

**EDIFICIO 1 Ocupación:** 113,00 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida:** 113,00 m<sup>2</sup> construidos

**Máxima construida según Planeamiento:**

113,00 m<sup>2</sup> x II plantas: 226,00 m<sup>2</sup>

**EDIFICIO 2 Ocupación:** 108,00 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida:** 108,00 m<sup>2</sup> construidos

**Máxima construida según Planeamiento:**

108,00 m<sup>2</sup> x II plantas: 216,00 m<sup>2</sup>

- **Condiciones Urbanísticas:** Edificación edificada conforme al Planeamiento urbanístico vigente.
- **Propiedad actual:** Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.
- **Información previa de mercado:** Edificio sin interés urbanístico pues se encuentra dentro de la zona delimitada como “zona Marítimo Terrestre”, con lo que cualquier actuación viene condicionada por las restricciones establecidas por la Ley de Costas.



**VALOR DE LA EDIFICACION:**

Según valoración realizada, la cual se aporta como anexo a este documento, la valoración de las edificaciones es la siguiente:

**EDIFICO 1 : CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS  
CON CUARENTA CENTIMOS, (42.279, 40 EUROS)**

**EDIFICO 2 : TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS  
CON CUARENTA CENTIMOS, (38.696,40 EUROS)**

**TOTAL : OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON  
OCHENTA CENTIMOS, ( 80.975,80 EUROS )**

MURCIA, ABRIL DE 2.008

LOS ARQUITECTOS

FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA

## **2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA**

### **2.1.- CIMENTACION Y ESTRUCTURA.**

Según testimonio de la propiedad, la cimentación está formada por zapatas corridas.

La estructura se realizó a base de muros de carga y losa de hormigón armado.

En la inspección visual realizada no se observan en los elementos constructivos daños apreciables que pudieran denotar problemas estructurales, salvo vicios ocultos.

### **2.2.- CUBIERTAS.**

La cubierta es una losa de hormigón inclinada acabada con baldosín cerámico.

### **2.3.- CERRAMIENTOS EXTERIORES.**

En fachadas, el cerramiento es de una hoja de un pie de ladrillo aparejado.

### **2.4.- TABIQUERIA.**

Divisiones interiores a base de fábrica de ladrillo hueco doble.

## **2.5.- SOLADOS.**

Son a base de terrazo grano medio de 40x40, el rodapié perimetral es del mismo material.

## **2.6.- ALICATADOS.**

Los paramentos verticales los núcleos húmedos, van alicatados a toda altura con azulejos en formato 20x20.

## **2.7.- PINTURAS Y REVESTIMIENTOS.**

La totalidad del interior de los edificios, excepto núcleos húmedos, está realizada a base de pintura plástica goteada.

Los paramentos exteriores de fachadas están acabados de la siguiente forma:

- Zócalo inferior de 80 cm. de altura compuesto con aplacado de piedra del cabezo.
- Zócalo superior unos 40 cm. de altura acabado con pintura pétreo de color azul.
- Resto del cuerpo con granceado de mortero y gravilla a la Tirolesa.

### **2.8.- CARPINTERIA INTERIOR.**

La carpintería interior es de madera de pino barnizada.

### **2.9.- CARPINTERIA EXTERIOR.**

La carpintería exterior es de madera de pino de color azul con persianas de PVC. En todos los huecos exteriores se disponen de rejas en acero.

### **2.10.- SANITARIOS.**

Los sanitarios son de porcelana vitrificada color blanco.

### **3.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

#### **CUMPLIMIENTO**

Las edificaciones objeto de legalización cumplen con las determinaciones que le son aplicables, establecidas en las siguientes disposiciones legales:

Decreto 39/1.987 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Orden de 15/10/91, de desarrollo del Decreto 39/1.987.

Ley 5/1.995, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **4.- DOCUMENTACION JURIDICA.**

**- Denominación:** Club Náutico de Portmán.

**- Régimen Jurídico:** El Club Náutico de Portmán se constituye al amparo de la Ley 2/2000, de 12 de julio, del Deporte de la Región de Murcia y se rige por lo establecido en Decreto nº 221/2006, de 27 de octubre, por el que se regulan los Clubes deportivos y entidades de promoción y recreación deportiva.

**- Domicilio social:** C/ Muelle Nº, Portmán, La Unión, Murcia.

**- CIF:** G 30.686.778

**- Registro de Entidades Deportivas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:** nº 878

## 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se aporta presupuesto elaborado por el Club Náutico de Portmán para desarrollar sus actividades durante el año 2008.

### PRESUPUESTO CLUB NAUTICO PORTMAN 2008

GASTOS		INGRESOS	
Electricidad	1.600,00 €	Cuotas periódicas socios	9.000,00 €
Telefonía Fija	1.500,00 €	Ingresos Cantina	2.000,00 €
Telefonía Móvil	500,00 €	Sponsors Regata Anual	2.400,00 €
Agua	400,00 €	Jaloque	300,00 €
Atrasos y Alquiler Sede Club (Agosto 06)	4.000,00 €	La Manga Club	300,00 €
Suscripción Asociaciones	1.500,00 €	Portman Golf	300,00 €
Gastos Gestión Cuotas	150,00 €	Cegarra	300,00 €
Mobiliario / Eq. Informáticos	1.200,00 €	Carrefour	300,00 €
Reparaciones y Conservación Sede	400,00 €	Cajamurcia	150,00 €
Material Oficina	300,00 €	Cajamar	150,00 €
Regata Anual	2.000,00 €	Autoservicio Sánchez	100,00 €
Barbacoa Asamblea Socios	600,00 €	Otros	500,00 €
Obsequios Socios	2.000,00 €	Bingo Julio	1.200,00 €
Bingo Julio	500,00 €	Bingo Agosto	1.200,00 €
Bingo Agosto	500,00 €	Venta Sueters	350,00 €
Comidas / Celebraciones	900,00 €	Lotería Navidad	900,00 €
Otros Gastos Sociales	500,00 €	Intereses Depósito CAJAMAR	1.500,00 €
<b>Total Gastos</b>	<b>18.550,00 €</b>	<b>Total Ingresos</b>	<b>18.550,00 €</b>

## 6.- ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL.

El desarrollo que viene haciendo a lo largo del tiempo el Club Náutico en las edificaciones aquí descritas **no afecta** la Dinámica Litoral.

## **7.- ARTÍCULO 44.7 DE LA LEY DE COSTAS.**

Este proyecto cumple con las disposiciones establecidas en la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas y con las normas específicas y generales que se dicten para su desarrollo y aplicación (art. 96.1 R.C).

## **8.- RESUMEN DE DATOS PARA CALCULO CANON OCUPACION.**

### **- Ocupación de las edificaciones:**

Edificio 1: **113,00 m2**

Edificio 2: **108,00 m2**

### **- Valoración de las edificaciones:**

Edificio 1: **42.279,40 EUROS**

Edificio 2: **38.696,40 EUROS**

### **- Presupuesto de desarrollo de actividad:**

Presupuesto año 2008: **18.550,00**

**- Reducción de canon:** Se solicita una reducción del canon de ocupación del 75% por ser el Club Náutico de Portmán una entidad náutico deportiva no lucrativa.

Solicitud de reducción de canon: **75%**



## **9.- CONCLUSIONES.**

Con la presente Memoria y demás documentos que acompañan al presente Proyecto de Informe, descripción y valoración de edificaciones existentes, se da por finalizada la redacción del mismo.

MURCIA, ABRIL DE 2008  
LOS ARQUITECTOS

FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA

## **ANEXO FOTOGRAFICO**

**Foto 1: Vista frontal Edificio nº 1**



**Foto 2: Vista frontal Edificio nº 2**



**Foto 3: Vista accesos Edificio nº 1 y Edificios nº 2**



**Foto 4: Vista desde cubiertas edificaciones hacia Bahía de Portmán**



**Foto 5: Vista posterior de Edificio nº 1**



**Foto 6: Vista posterior de Edificio nº 2**



## **ANEXO VALORACION EDIFICACIONES**

VALORACION DE EDIFICACIONES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN

**VALORACION DE EDIFICACIONES**

**SITUACION : C/ MUELLE Nº 6, PORTMAN, LA UNIÓN, MURCIA.**

**PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN.**

**ARQUITECTOS: FRANCISCO GUERAO LOPEZ- PABLO JOSE LOPEZ EGEA**

VALORACION DE EDIFICACIONES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN

**1.-DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**

1.1.-DESCRIPCIÓN: Se tratan de dos edificios independientes y no vinculados entre ellos

1.2.-SUPERFICIES:

	Local		Local 2		Anexos	
	Construida m <sup>2</sup>	Útil /m <sup>2</sup>	Construida m <sup>2</sup>	Útil /m <sup>2</sup>	Construida m <sup>2</sup>	Útil /m <sup>2</sup>
Registral	----	-----	-----	-----		
Comprobada	113	107.07	108	94.56		
Adoptada	113	107.07	108	94.56		

**2.-CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS**

2.1.-MÉTODO DE COMPARACIÓN

2.1.1.- INFORMACIÓN DEL MERCADO (Resumen de datos de los locales comparables)

Comporable, NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 3	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Unión	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie :288	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Buena	Valor Oferta	190000 €	€/m <sup>2</sup> const. 659	€

Comporable, NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 3	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Unión	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono 868065055	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie :380	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Polígono Bolarin	Valor Oferta	250000 €	€/m <sup>2</sup> const. 657.8	€

Comporable,NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 5	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Union	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono 868065055	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie :260	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Buena	Valor Oferta	152000 €	€/m <sup>2</sup> const. 584	€

Comporable,NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 7	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Unión	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie 320	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Buena	Valor Oferta	172000 €	€/m <sup>2</sup> const. 537	€

Comporable,NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 9	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Unión	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie :302	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Buena	Valor Oferta	165800 €	€/m <sup>2</sup> const. 549	€

Comporable,NAVE	Provincia:	Murcia	Orientación :	Buena	Edad : 1	años
Fuente: Agencia	Municipio	La Union	Entorno :	Bueno	Calidad : Buena	Normal
Teléfono	C.P.:	30360	Conservación	Bueno	Superficie :250	m <sup>2</sup>
Fecha	Situación:	Buena	Valor Oferta	154100 €	€/m <sup>2</sup> const. 616	€



VALORACION DE EDIFICACIONES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN

2.1.2.-HOMOGENIZACIÓN

Valor Unitario Homogéneo

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES											
	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Valor	Valor	Cm	Valor m2
	Su	Ub	Or	Edad	Conserv.	Calidad	Varios	Unitario	Homoge-		Homog.
Test.									neizado		Nuevo
0001	1,20	1,05	1,00	1,00	1,15	1,00	1,10	659	1.050	1,594	659
0002	1,30	1,02	1,00	1,00	1,14	1,00	1,10	658	1.094	1,663	658
0003	1,18	1,05	1,00	1,02	1,12	1,00	1,10	584	909	1,557	573
0004	1,30	1,05	1,00	1,06	1,12	1,00	1,12	537	975	1,815	507
0005	1,20	1,05	1,00	1,10	1,14	1,00	1,15	549	998	1,817	499
0006	1,18	1,05	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	616	992	1,610	616
0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000	1.003	1,676	<b>585</b>
								600			
									<b>358,28</b>	<b>Euros</b>	

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES											
	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Coefic.	Valor	Valor	Cm	Valor m2
	Su	Ub	Or	Edad	Conserv.	Calidad	Varios	Unitario	Homoge-		Homog.
Test.									neizado		Nuevo
0001	1,20	1,05	1,00	1,00	1,15	1,00	1,10	659	1.050	1,594	659
0002	1,30	1,02	1,00	1,00	1,14	1,00	1,10	658	1.094	1,663	658
0003	1,18	1,05	1,00	1,02	1,12	1,00	1,10	584	909	1,557	573
0004	1,30	1,05	1,00	1,06	1,12	1,00	1,12	537	975	1,815	507
0005	1,20	1,05	1,00	1,10	1,14	1,00	1,15	549	998	1,817	499
0006	1,18	1,05	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	616	992	1,610	616
0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000	1.003	1,676	<b>585</b>
								601			
									<b>358,30</b>	<b>Euros</b>	

2.2.- REPERCUSIÓN DEL SUELO

		LOCAL 1	LOCAL 2	GARAJE	OFICINAS	OTROS	DEMOLICIÓN	TOTAL
Sup. Const.		118,00	108,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
V. Unit Nuevo		380,00	380,00	0,00	0,00	0,00		
Ventas		44.840,00	41.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Coste const.m2		192,00	192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Otros gastos	0,22	4.984,32	4.561,92	0,00	0,00	0,00		
Inversión		27.640,32	25.297,92	0,00	0,00	0,00	0,00	
Beneficio	b	0,20	0,20	0,22	0,20	0,20		
F		8.231,68	7.534,08	0,00	0,00	0,00		<b>15.765,76</b>
Repercusión		69,76	69,76	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	0,00	

VALORACION DE EDIFICACIONES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN

2.3.- CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR)

	Euros	Euros	Euros	Euros		
Valor unitario homog. medio (Vhm)	358,30	358,30	0,00	0,00		
Valor unitario asignable (Va)	380,00	380,00	0,00	0,00		
Comparables homogeneizados	Seis	seis	0	0		
<b>2.3.- CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR) :</b>						
	LOCAL 1	LOCAL 2	Anexos	E. Exteriores		
	Euros	Euros	Euros	Euros		
Repercusión del suelo	69,76	69,76	0,00	0,00		
Valor de la construcción	192,00	192,00	0,00	0,00		
Otros gastos necesarios %	0,20	38,40	38,40	0,00		
Vida útil	50	50	100	100		
Depreciación física (%)	2,00	7,68	3,84	0,00		
Depreciación funcional	3,00	11,52	11,52	0,00		
Coficiente	1,00	1,00	1,00	1,00		
VR Neto	280,96	284,80	0,00	0,00		
VR Bruto	300,16	300,16	0,00	0,00		
	LOCAL 1	LOCAL 2	Anexos			
	Euros	Euros	Euros	Euros		
#¿NOMBRE?	280,96	284,80	0,00	0,00		
Valor Unitario Asignable (Va)	380,00	380,00	0,00	0,00		
Coficiente de mercado. Va/Vrn	1,35	1,33	0,00	0,00		
Dispersión del Coef. de mercado.	7,72	7,62	0,00	0,00		
Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)	300,16	300,16	0,00	0,00		
#¿NOMBRE?						
	%	m2/const	Euros/m2	VRN	Euros/m2	VRB
LOCAL 1		118,00	280,96	33153,28	300,16	35418,88
LOCAL 2		108,00	284,80	30758,40	300,16	32417,28
Anexos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espacios exteriores		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>VALOR TOTAL VRN Y VRB</b>				<b>63911,68</b>		<b>67836,16</b>
<b>10.7.- VALOR DE SEGURO O RECONSTRUCCIÓN</b>						
	Superf/m2	Valor Unit.	Valor de seguro	TOTAL		
VALOR DE SEGURO						
Local	118,00	285,65	33706,61			
LOCAL 2	108,00	286,92	30987,51			
Anexos	0,00	0,00	0,00			
E. Exteriores	0,00	0,00	0,00			
<b>TOTAL VALOR DE SEGURO</b>				<b>64694,11</b>		

**3.- VALOR DE TASACIÓN**

<b>3.1.- VALOR UNITARIO ASIGNABLE</b>				
EUROS /M2				
	Local	Local 2	Anexos	E. Polivalentes
	358,30	358,30	0,00	0,00
<b>3.2.- SUPERFICIES A VALORAR</b>				
Local	Local 2	Anexos	E. Polivalentes	
118,00	108,00	0,00	0,00	m2
<b>3.3.- VALOR DE TASACIÓN</b>				
	Superficie / m2	V. Unit. Asignable	Valor Tasación	
Local	118,00	358,30	42279,40	
Local 2	108,00	358,30	38696,40	
Anexos	0,00	0,00	0,00	
E. Polivalentes	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL TASACIÓN</b>			<b>80975,80</b>	
<b>3.4.- VALOR DE REALIZACIÓN</b>				
	Superficie / m2	V. Unit. Asignable	Valor Realización	
Local	118,00	358,30	42279,40	
Local 2	108,00	358,30	38696,40	
Anexos	0,00	0,00	0,00	
E. Polivalentes	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL VALOR DE REALIZACIÓN</b>			<b>80975,80</b>	

EL VALOR DE TASACIÓN OBTENIDO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN Y DEL COSTE ES EL DE

EDIFICO 1 : **CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CENTIMOS, (42.279,40 EUROS)**

EDIFICO 2 : **TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA CENTIMOS, (38.696,40 EUROS)**

**TOTAL : OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS, ( 80.975,80 EUROS )**

VALORES ESTIMADOS :

Valor de tasación	80.975,80 Euros
Valor hipotecario	0,00 Euros
Valor de realización	0,00 Euros
Valor de seguro	64.694,11 Euros
V.R.N.	63.911,88 Euros
V.R.B.	67.836,16 Euros

## **ANEXO DOCUMENTACION**



Oficina Virtual del Catastro  
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

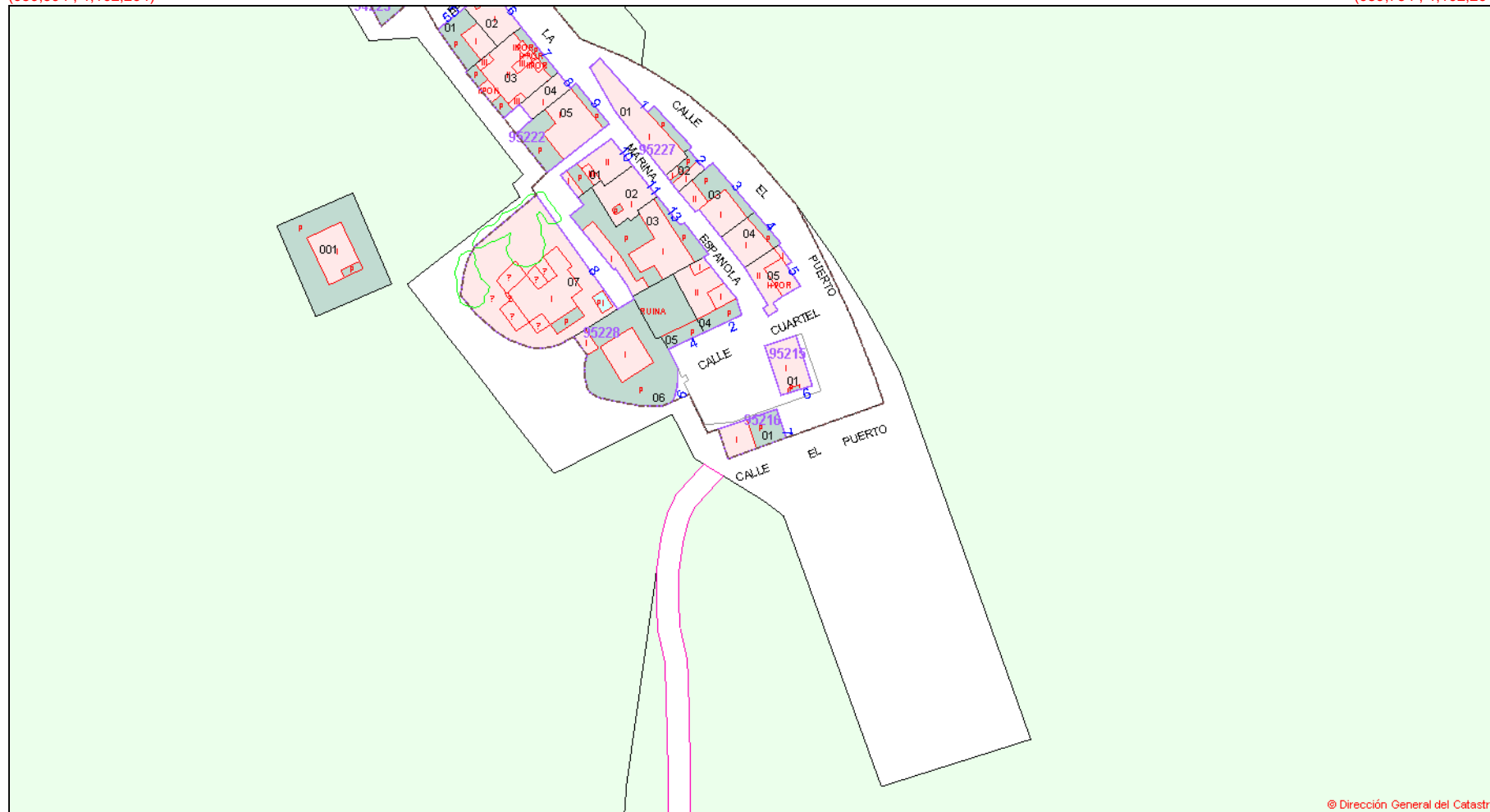
Provincia de MURCIA  
 Municipio de LA UNION  
 Proyección: U.T.M. Huso: 30



ESCALA 1:1,500  
 20m 0 20 40m

(689,394 ; 4,162,264)

(689,754 ; 4,162,264)



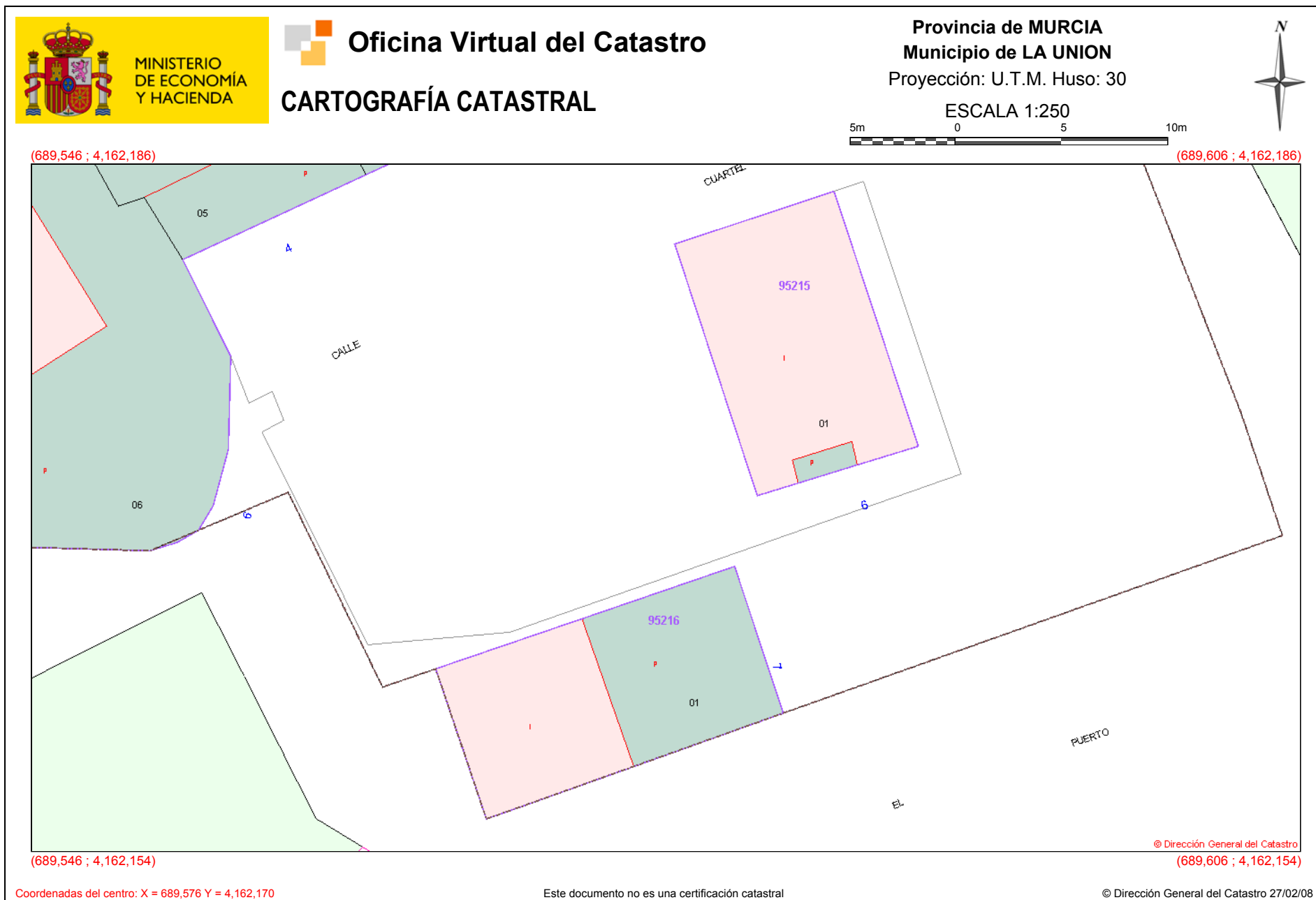
(689,394 ; 4,162,070)

(689,754 ; 4,162,070)

Coordenadas del centro: X = 689,574 Y = 4,162,167

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/04/08



# ÍNDICE DE PLANOS

**1.- ZONIFICACIÓN**

**2.- SITUACIÓN**

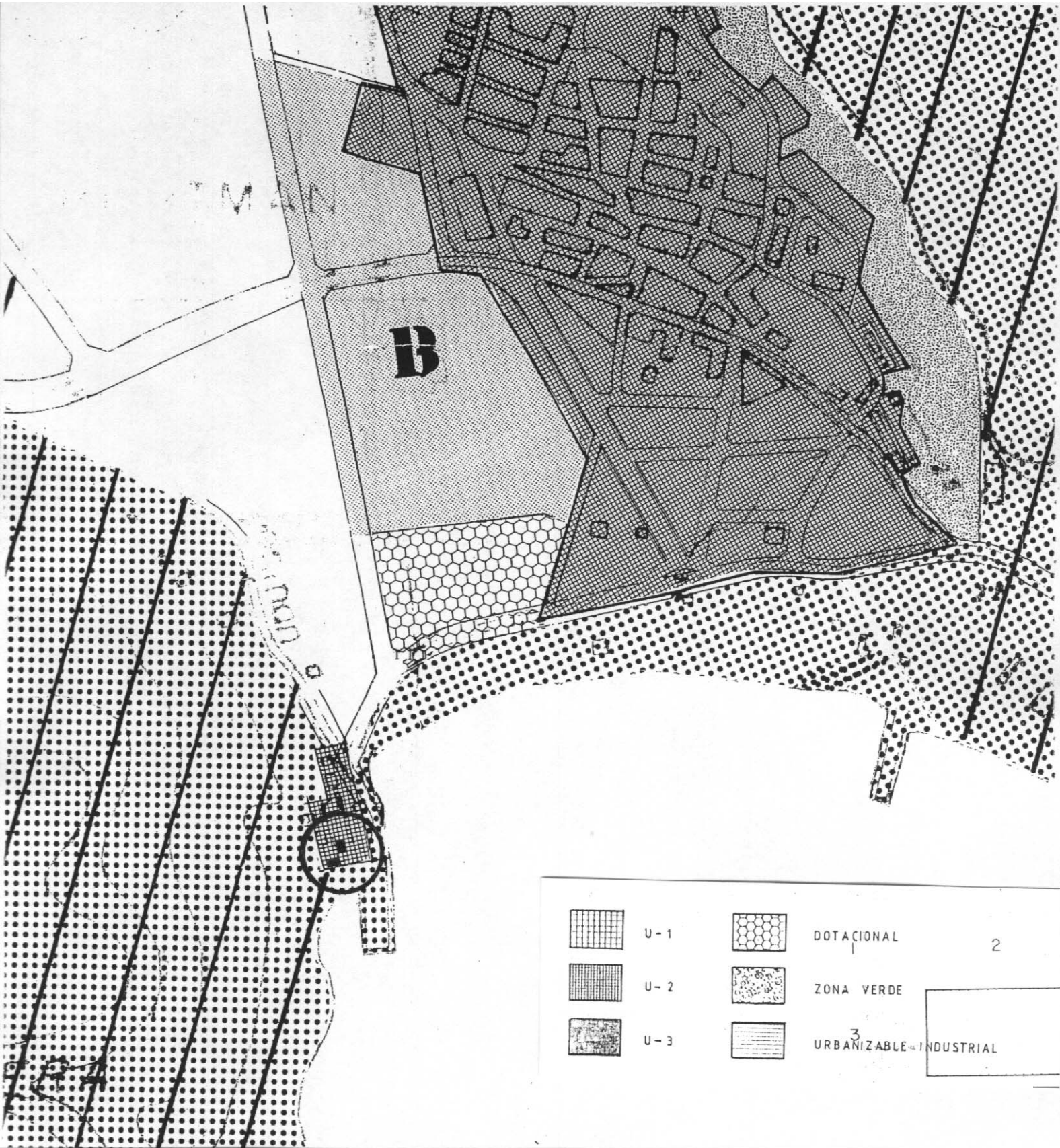
**3.- ENTORNO**

**4.- PLANTA BAJA**

**5.- PLANTA CUBIERTA**

**6.- ALZADOS**

**7.- SECCIONES**



**INFORME, DESCRIPCION Y VALORACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN, LA UNION.**

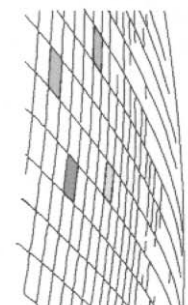
PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN

**ZONIFICACION**

1/5.000

**1**

MARZO 2008

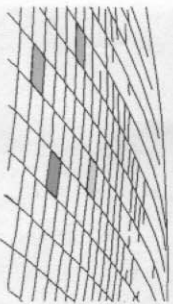
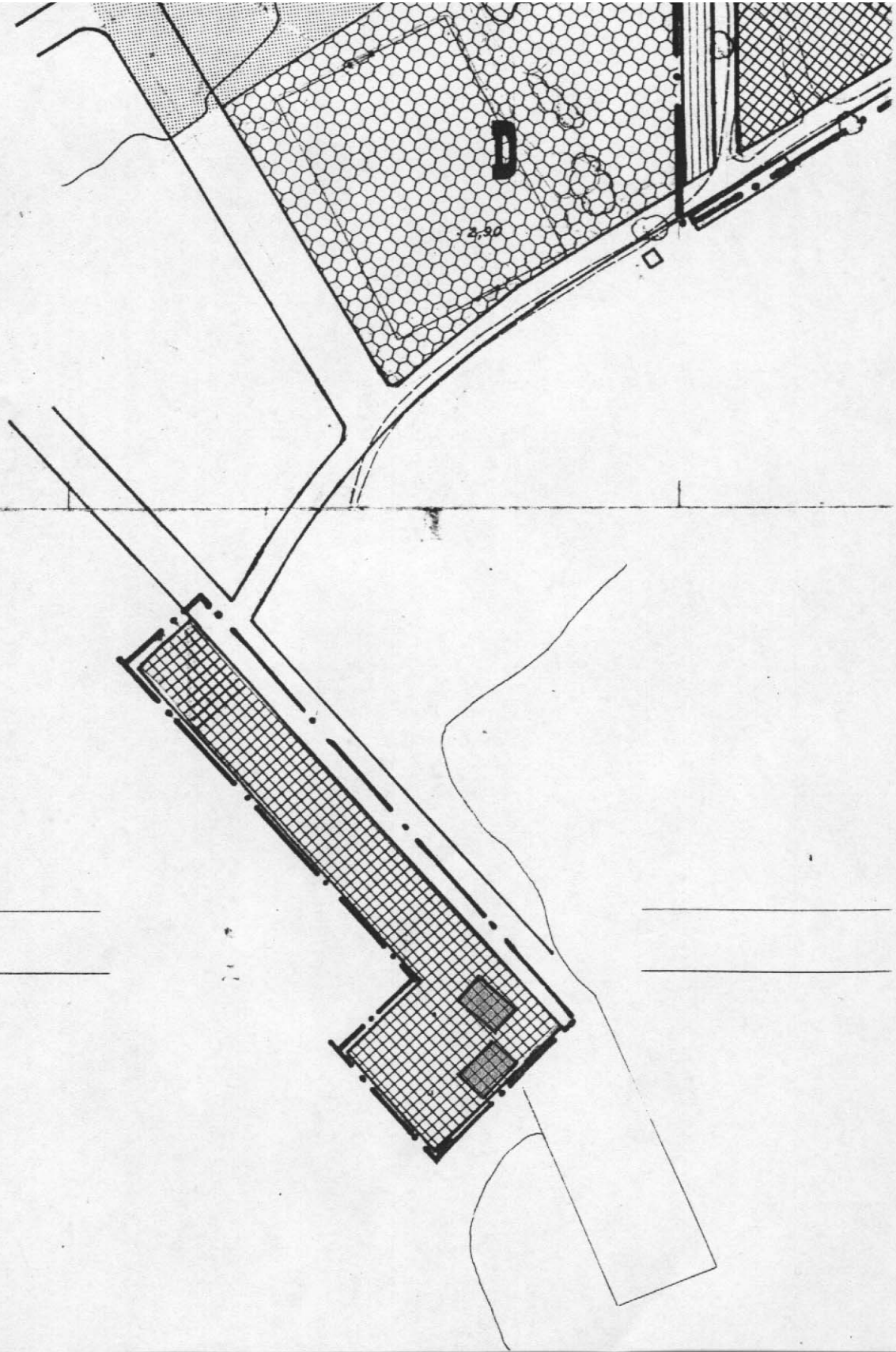


**Guerao ■ López**  
ARQUITECTURA

FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA      ARQUITECTOS



△ E-2



Guerao ■ López  
ARQUITECTURA

FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA      ARQUITECTOS

**INFORME, DESCRIPCION Y VALORACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN, LA UNION.**

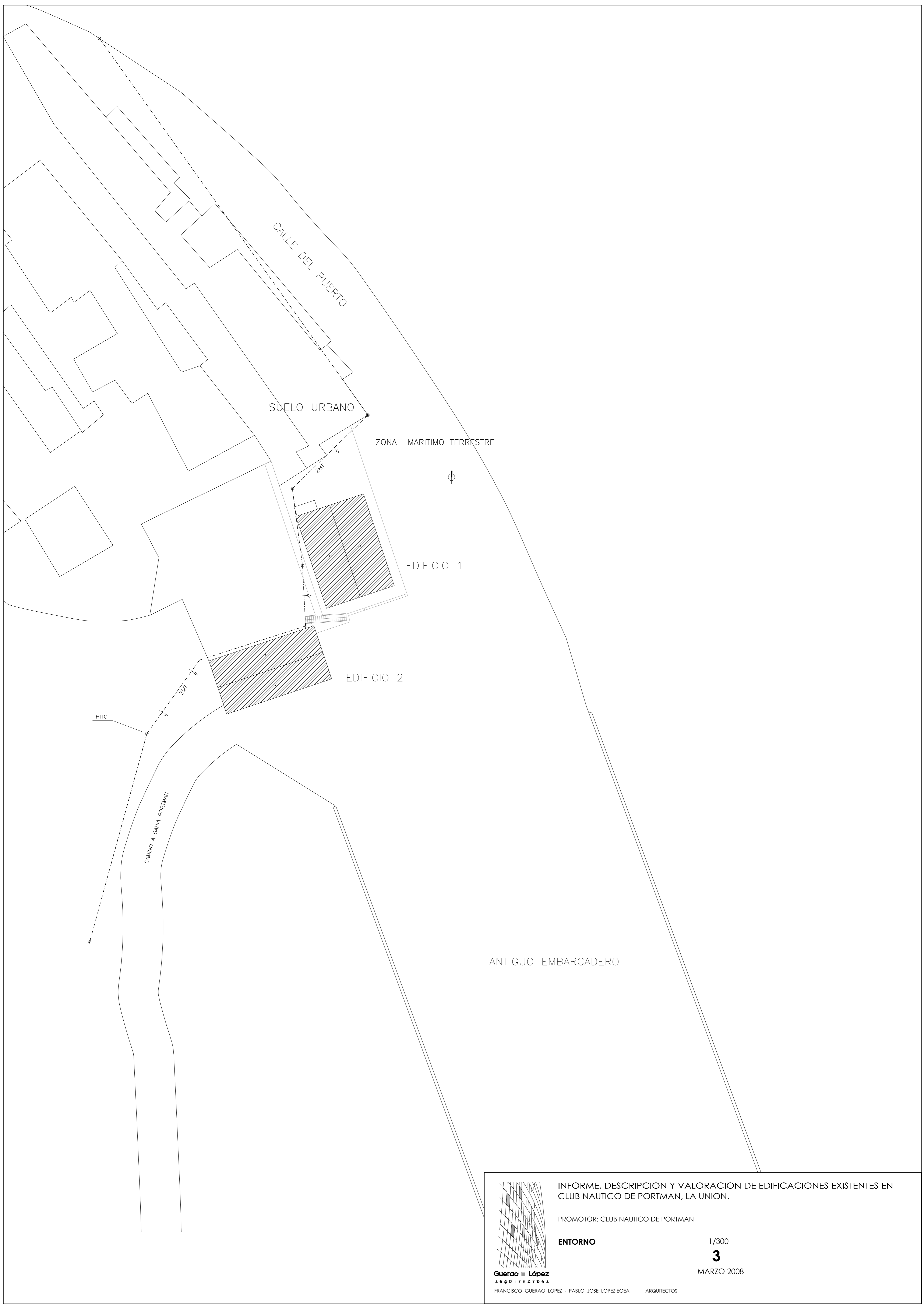
PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN

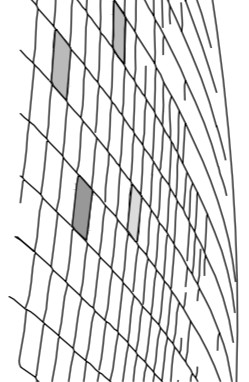
**SITUACION**

1/2.000

**2**

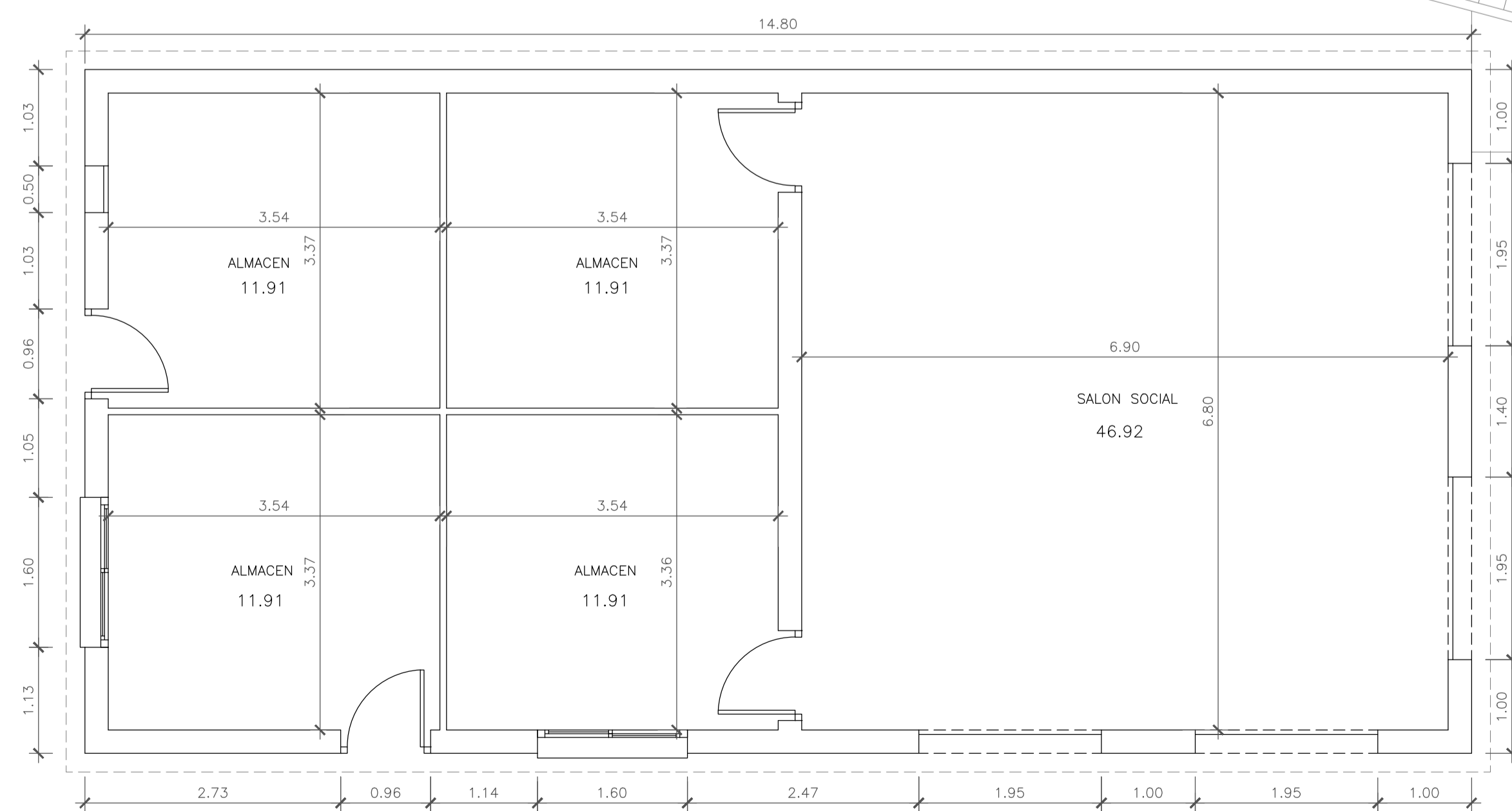
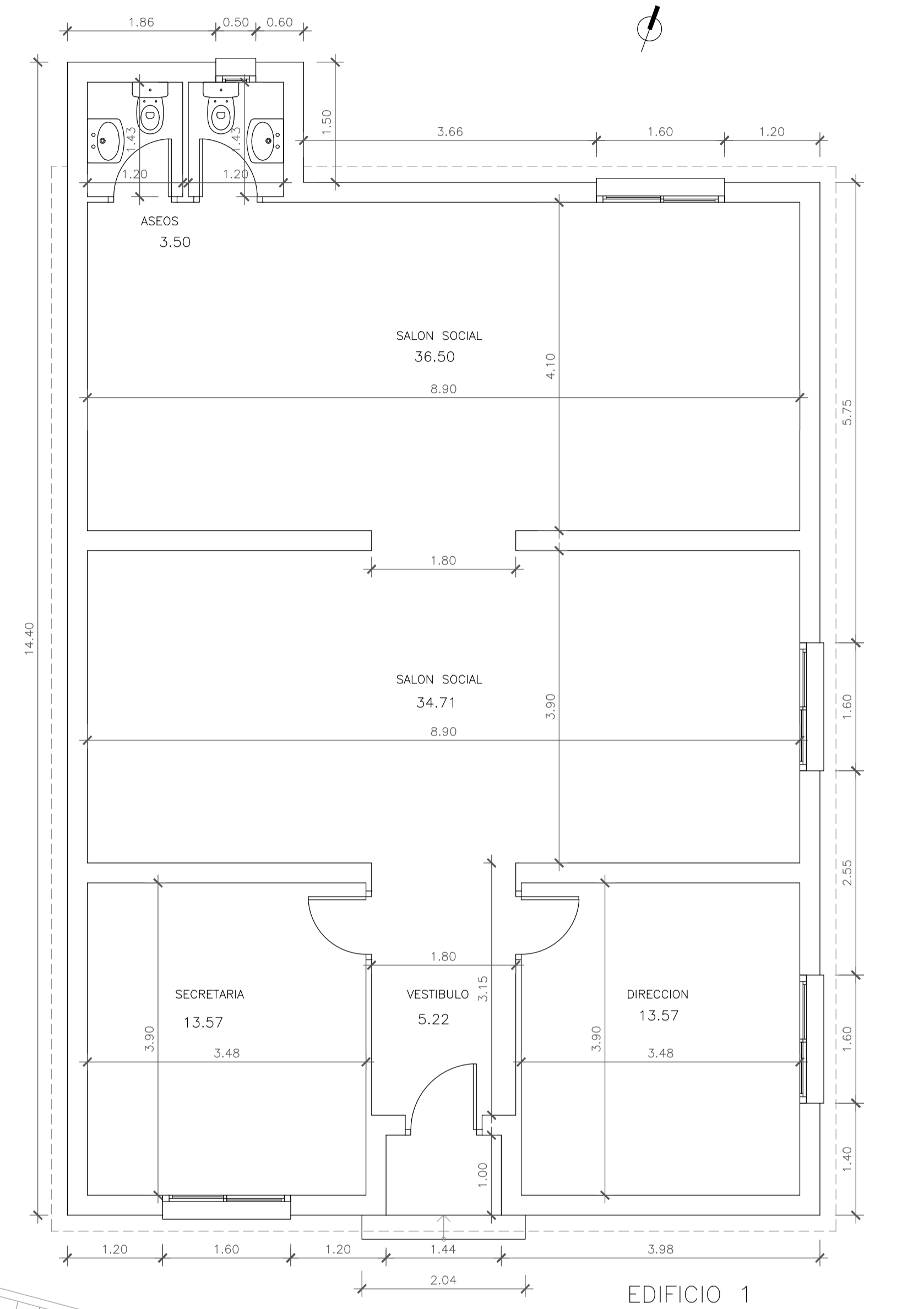
MARZO 2008



 <p><b>Guerao López</b> ARQUITECTURA FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA    ARQUITECTOS</p>	<p>INFORME, DESCRIPCION Y VALORACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN CLUB NAUTICO DE PORTMAN, LA UNION.</p>
	<p>PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN</p>
	<p><b>ENTORNO</b></p>
	<p>1/300 <b>3</b> MARZO 2008</p>
	<p>FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA    ARQUITECTOS</p>

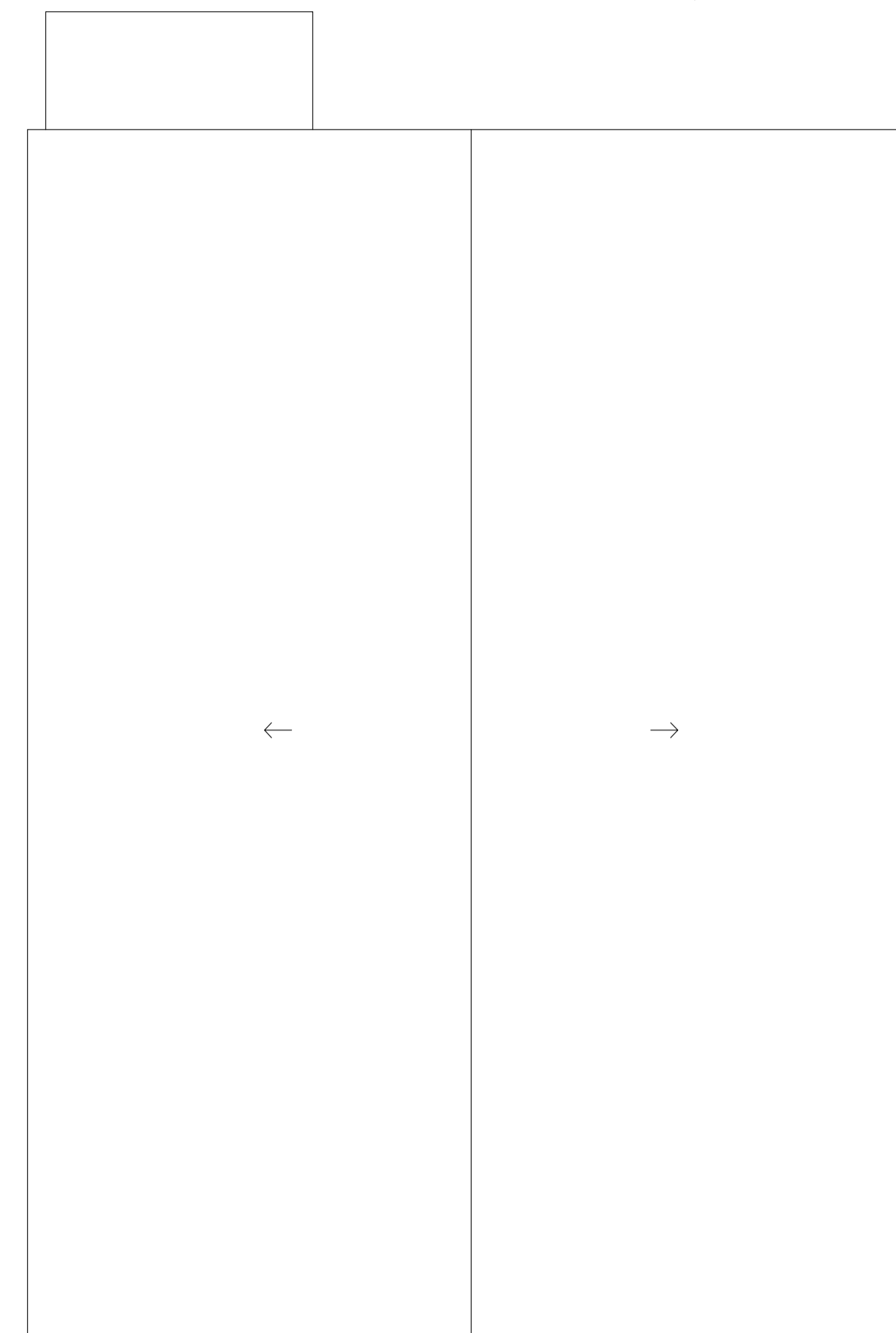
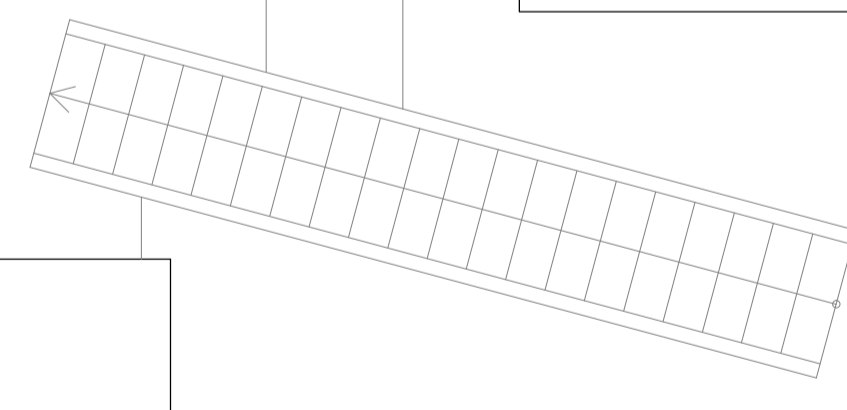
SUPERFICIE UTIL EDIFICIO 1 ..... 107.07 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO 1 ... 113.00 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE UTIL EDIFICIO 2 ..... 94.56 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO 2 ... 108.00 m<sup>2</sup>

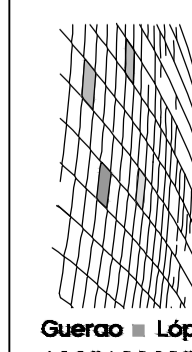


PLANTA BAJA

CUBRICION DE CUBIERTA CON BALDOSIN CERAMICO  
SOBRE FORJADO INCLINADO



PLANTA CUBIERTAS



INFORME, DESCRIPCION Y VALORACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN  
CLUB NAUTICO DE PORTMAN, LA UNION.

PROMOTOR: CLUB NAUTICO DE PORTMAN

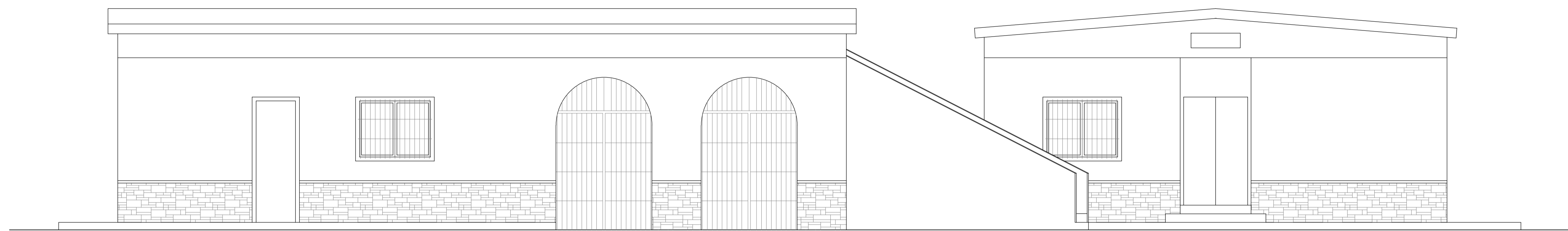
PLANTA CUBIERTA

1/50

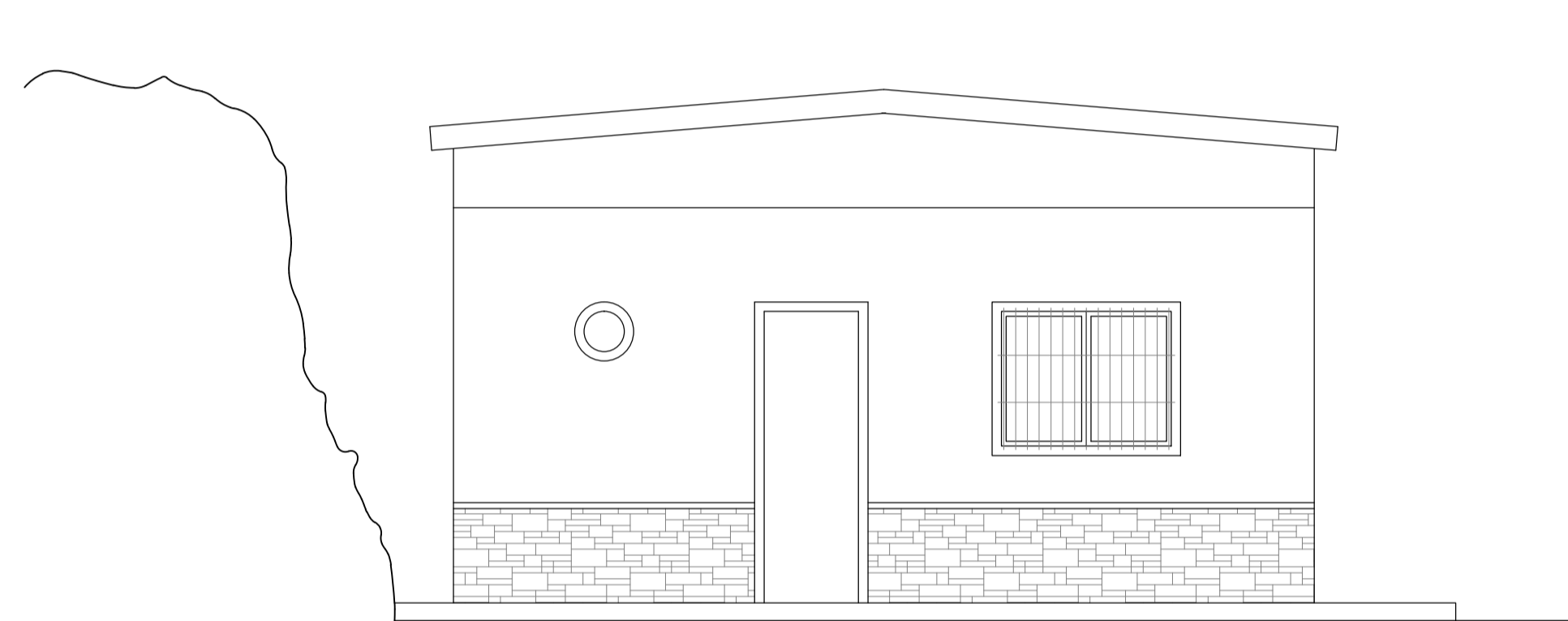
5

MARZO 2008

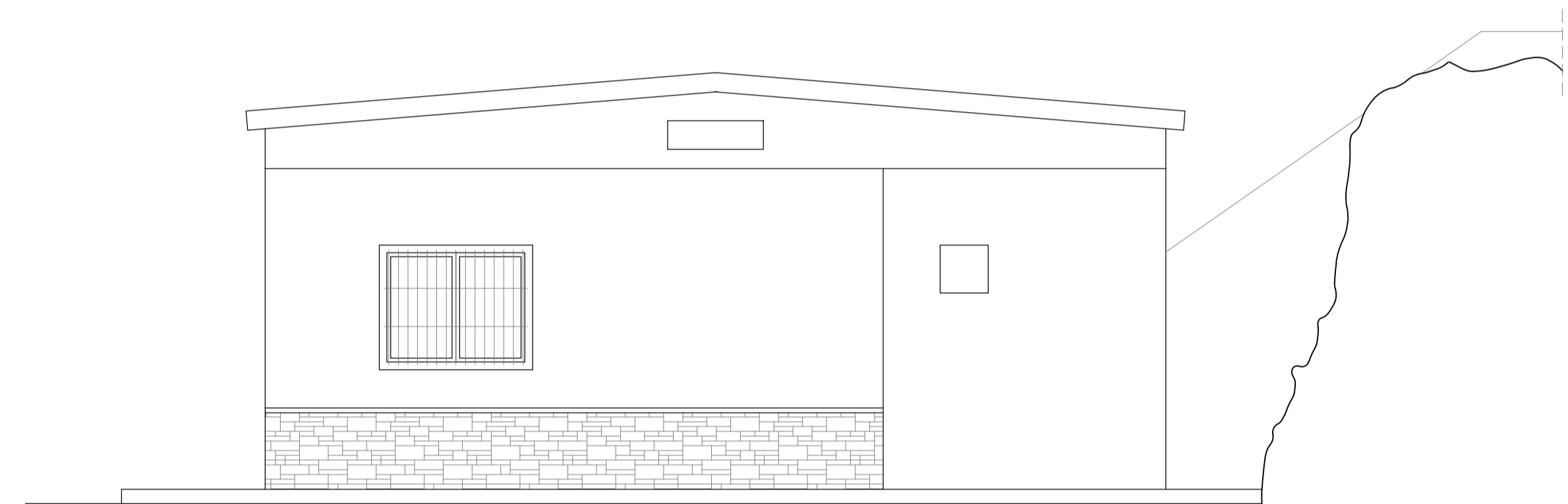
Guerao & López  
ARQUITECTURA  
FRANCISCO GUERAO LOPEZ - PABLO JOSE LOPEZ EGEA - ARQUITECTOS



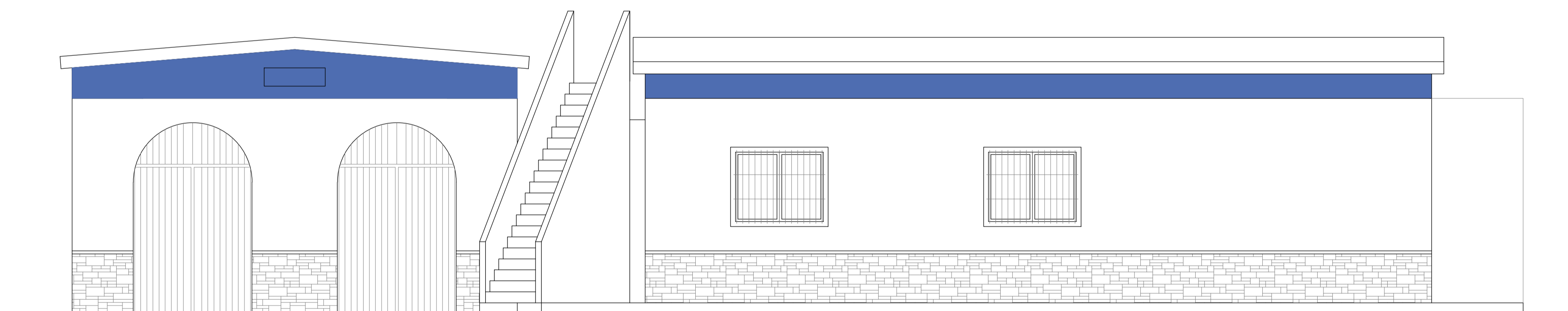
ALZADO SUR



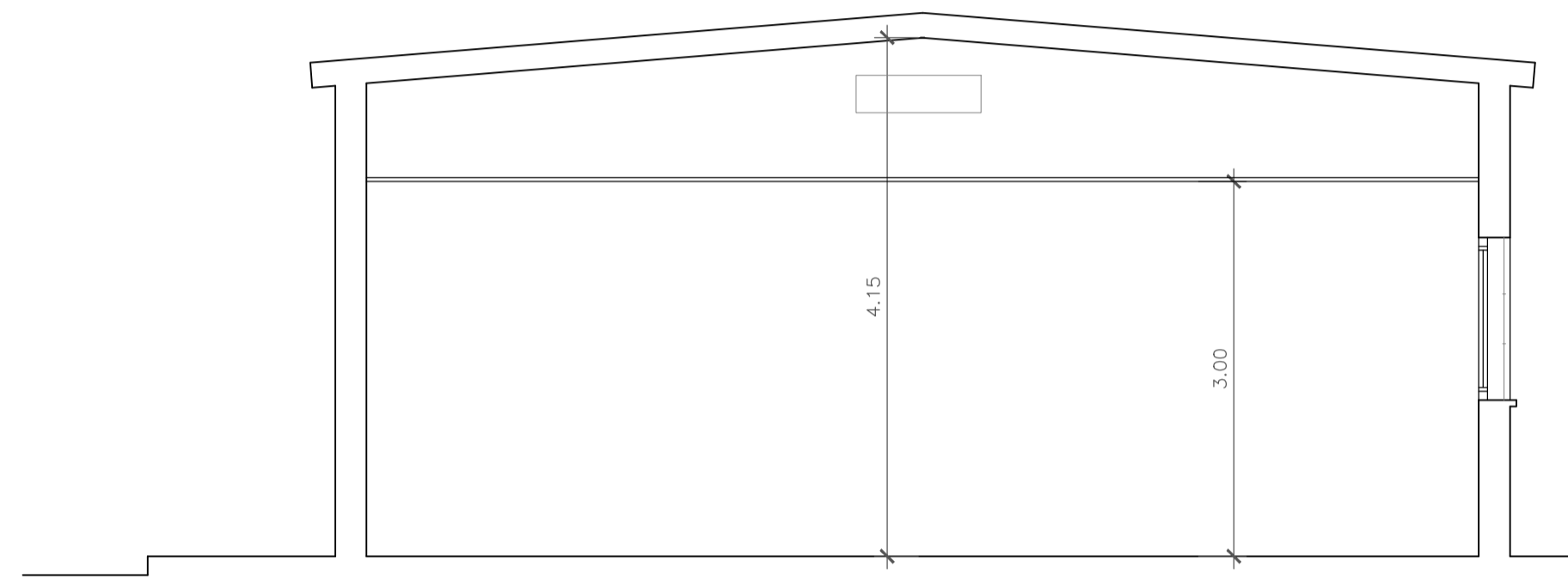
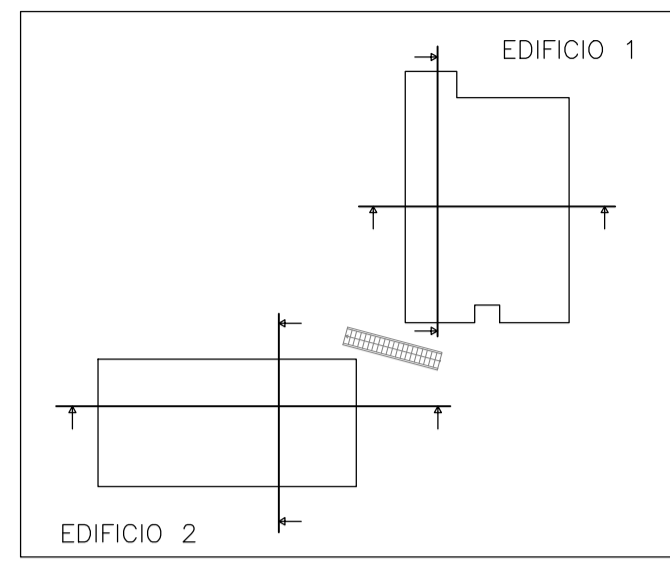
ALZADO OESTE



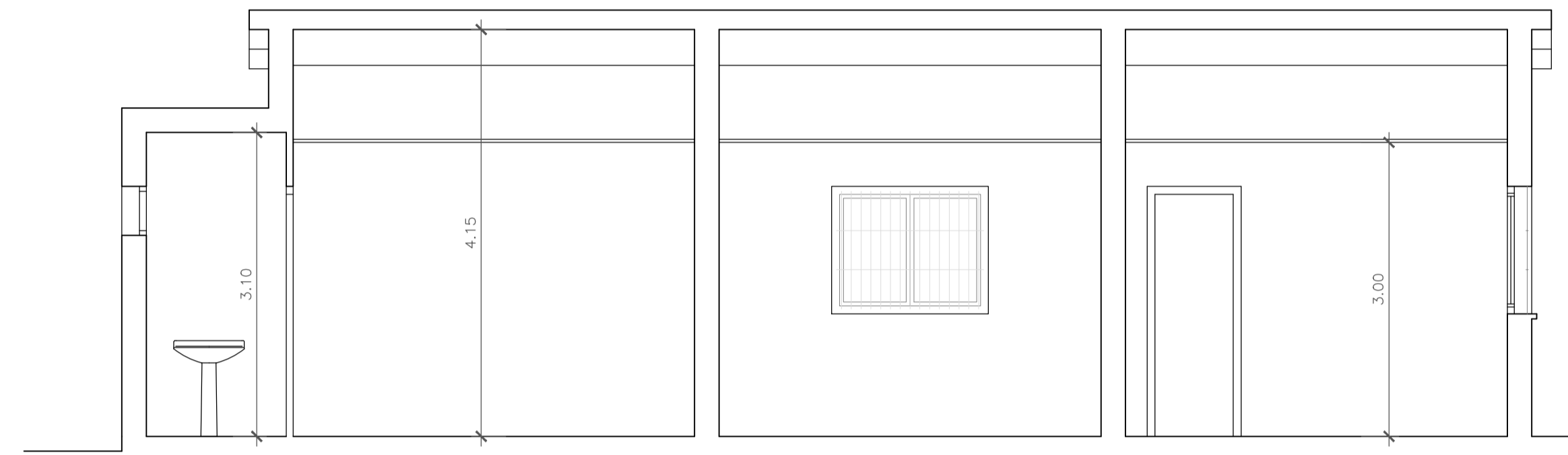
ALZADO NORTE



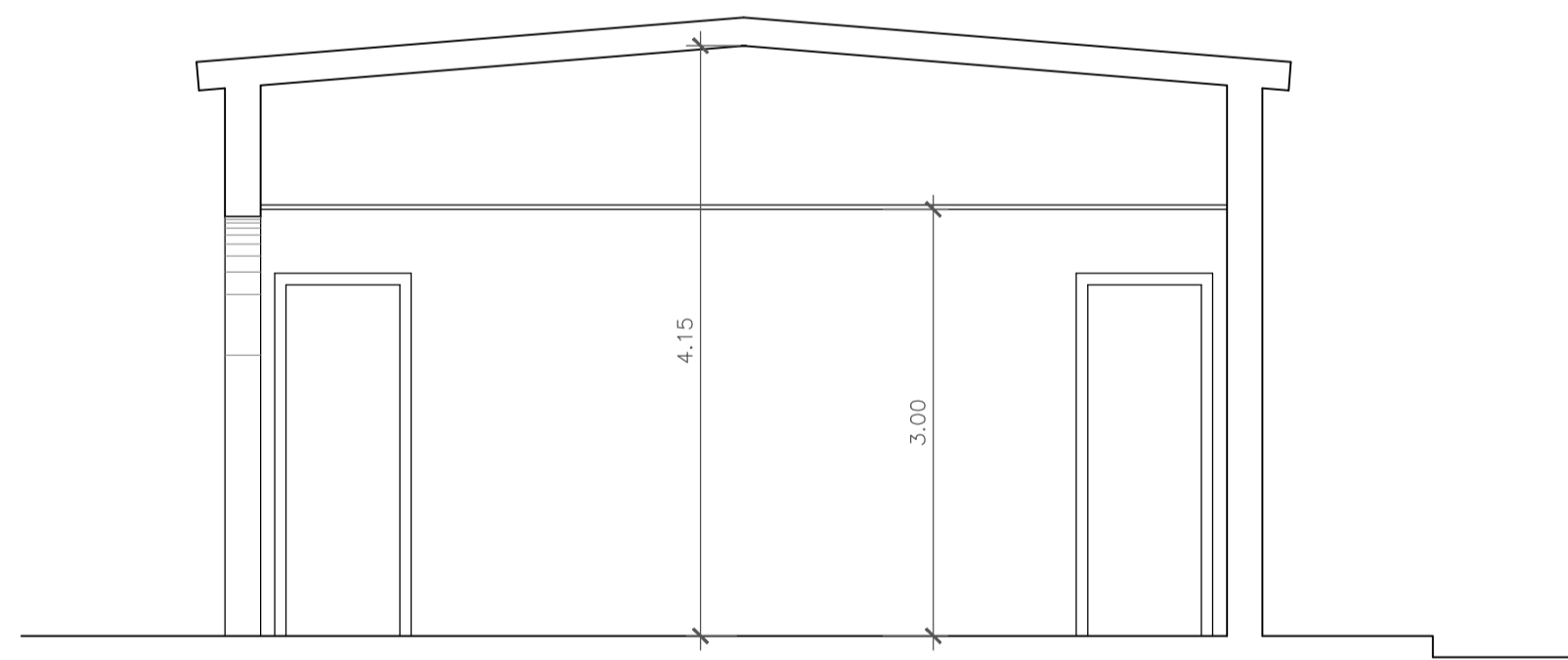
ALZADO ESTE



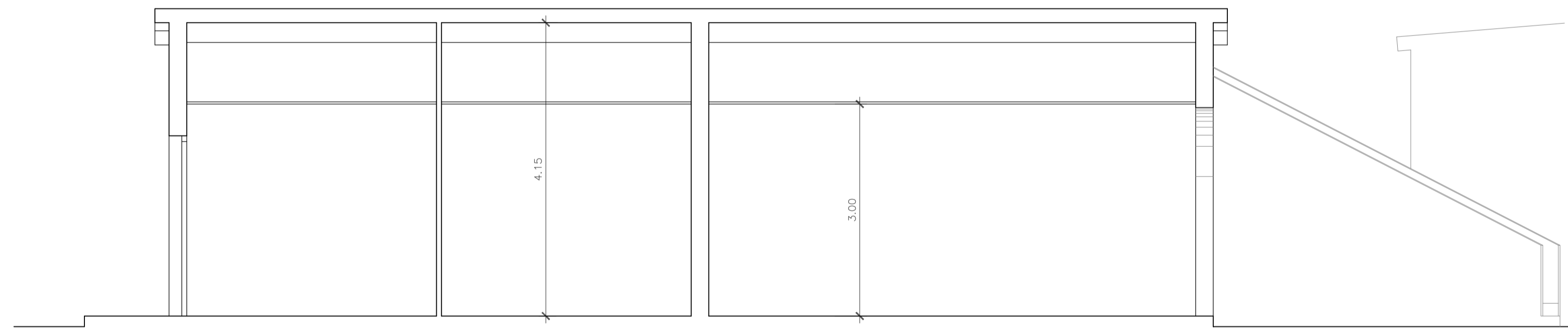
SECCION TRASVERSAL EDIFICIO 1



SECCION LONGITUDINAL EDIFICIO 1



SECCION TRASVERSAL EDIFICIO 2



SECCION LONGITUDINAL EDIFICIO 2