



Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDr /Yng 50ls RDo=
URL: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



INFORME DE VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

**Edificio de oficinas, alumbrado, vallado perimetral y firme flexible
explanada parcela adosada a Mercavalencia, sitas en la Carrera Fuente en
Corts
FASE I.**

Autor: D. Luis Fernando Sánchez Villena

Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia

Fecha valoración: marzo 2022

D. Luis Fernando Sánchez Villena, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado en el Colegio Profesional con el número 28.109, en calidad de Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, redacta el presente

INFORME DE VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

(Artículo 175.c. del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre)

El propósito del presente informe es la valoración de las **obras de acondicionamiento** de la parcela sita fuera de la Zona de Servicio del Puerto de Valencia y más concretamente en la Carrera Fuente en Corts frente a la actual entrada de Mercavalencia, en los terrenos del dominio público.

Citadas obras e instalaciones fueron ejecutadas en dos fases: **(i) Fase I parcela situada más al Norte ejecutada aproximadamente en el año 2006 objeto del presente informe** y (ii) Fase II aproximadamente en el año 2008, según desprende de las fotografías aéreas extraídas del Instituto Geográfico Nacional adjuntas al presente informe en el ANEXO III.

Las **obras de acondicionamiento** objeto de este informe abarcan un área total de **26.156 m²**.

DESCRIPCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

FIRME FLEXIBLE

Las parcelas objeto de este informe ha sido pavimentada con mezcla bituminosa de aglomerado asfáltico en caliente, de sección estructural para tráfico pesado, extendido sobre una sub-base de zahorra artificial.

Características:	Firme flexible con una capa de zahorras artificiales de 25 cm de espesor y una capa de mezcla bituminosa de aglomerado asfáltico en caliente, tipo S-20 de 5cm de espesor, con árido calizo
Año de construcción:	2006/2008
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	19,01 €/m ²

Vida Útil Aplicada:	15 años		
Años transcurridos desde construcción:	12 años		
Coefficiente de Depreciación física y funcional:	0,8		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coefficiente de conservación:	0,80		
Vida Útil Restante:	10 años		
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$19,01 \times (1-0,8) \times 0,8 = 3,04 \text{ €m}^2$		

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **3,04 €m²** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **79.514,24 € (26.156 m²)** para el **firme flexible (pavimento)**, con una vida útil restante de **10 años**.

EDIFICIO DE OFICINAS

El edificio objeto de valoración es un edificio exento de uso para oficinas con planta compuesta por dos cuerpos uno rectangular y otro circular enlazados entre sí, que ocupan un ámbito de aproximadamente 14 m. de largo x 16 m de ancho, altura libre interior 2,65 a 2,85 m y altura peto perimetral según zonas de 4,05 y 4,95 m, con una **superficie total de construida de 167 m²**, con el siguiente programa: hall acceso, zona office-comedor con zona de vending, vestuarios, aseos y duchas, despacho y zona de control de accesos, el inmueble se encuentra buen estado de conservación.

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Firmado por: LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50 CET

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

El edificio es de estructura de hormigón armado, cerramiento de fachadas con bloque de hormigón visto. Cubierta plana no transitable acabada con lámina autoprottegida. Divisiones interiores mediante tabiquería convencional y mamparas de aluminio, madera y cristal.

Características:	Edificio oficinas de una sola planta, Cimentación superficial por zanjas corridas y zapatas de hormigón armado para apoyo de soportes. Forjado de hormigón armado, con vigueta pretensada y bovedilla de hormigón con capa de compresión, horizontal, y pilares de sección rectangular o cuadrada de hormigón armado, sobre murete de apoyo. Fachadas exteriores de doble hoja con bloque de hormigón visto, en la cara exterior, aislamiento proyectado de 5 cm, cámara de aire y tabique de 7 cm de ladrillo hueco en la cara interior.		
Año de construcción:	2006/2008		
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	1.671,46 €/m ² (279.133,15 €)		
Vida Útil Aplicada:	75 años		
Años transcurridos desde construcción:	15 años		
Coefficiente de Depreciación física y funcional:	0,15		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coefficiente de conservación:	0,80		



Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDr /Yng 50ls RDo=
URL: https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Vida Útil Restante:	60 años
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$1.671,46 \times (1 - 0.15) \times 0,8 = 1.136,59 \text{ €/ m}^2$ (189.810.54 €)

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **1.136,59 €/ m²** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **189.810.54 €** para el **edificio de oficinas**, con una vida útil restante de **60 años**.

VALLADO Y ACCESOS

La parcela de encuentra cerrada perimetralmente con vallado conformado por muro con pilastras intermedias, de 1 m de altura y de 20 cm de espesor de fábrica 2 caras vistas de bloque 2 CV hueco de hormigón, split con dos caras vistas, gris, 40x20x20 cm, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, rematado por paneles de malla electrosoldada, acabado galvanizado, con bastidor de perfil hueco de acero galvanizado mm y postes de perfil hueco de acero galvanizado, de sección cuadrada 1,5 m de altura, separados 2 m entre sí y empotrados en muros de fábrica u hormigón.

El acceso a la parcela se sitúa en el linde oeste, mediante barreras de parking automáticas para control de vehículos o vehiculares, diseñadas como sistemas automáticos de paso para uso en condiciones de alta intensidad de maniobra, a su vez con integración con terceros equipos (expendedores/validadores de tickets, paneles de mensajes variables, etc.)

Características:	Vallado perimetral con muro de bloque rematado por paneles de malla electrosoldada y barreras de parking automáticas para control de vehículos o vehiculares.
------------------	--

Año de construcción:	2006/2008		
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	144,79 €/m (94.113,24 €)		
Vida Útil Aplicada:	17 años		
Años transcurridos desde construcción:	15 años		
Coeficiente de Depreciación física y funcional:	0,15		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coeficiente de conservación:	0,80		
Vida Útil Restante:	5 años		
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$144,79 \times (1 - 0,15) \times 0,8 = 98,46 \text{ €/m}$ (63.997,00 €)		

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **98,46 €/m** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **63.997,00 €** para el **vallado y accesos**, con una vida útil restante de **5 años**.

INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN ILUMINACIÓN EXTERIOR E INSTALACIÓN DE CCTV

Instalación de Baja Tensión iluminación exterior e Instalación de CCTV conformada por obra civil correspondiente a canalizaciones, conducciones, circuito de toma de tierras, arquetas, cimentación e instalación de 12 columnas troncocónicas para alumbrado exterior y cámaras de

CCTV en cada una de ellas.

Características:	Columna de acero galvanizado de h= 12 m, Toma de tierra Obra civil: cimentación, alimentación y control. Cámaras de CCTV.		
Año de construcción:	2006/2008		
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	8.280,00 €/ud 99.360,00 € (12 columnas)		
Vida Útil Aplicada:	17 años		
Años transcurridos desde construcción:	15 años		
Coefficiente de Depreciación física y funcional:	0,15		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coefficiente de conservación:	0,8		
Vida Útil Restante:	5 años		
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	8.280,00 x (1 - 0,15) x 0,80 = 5.630 €/ ud (67.564,80 €- 12 columnas)		

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

$$\text{VRN} = \text{VRB} \times (1 - \text{Coef. Depreciación}) \times \text{Coef. Conservación}$$

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio

Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **5.630 €/ ud** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **67.564,80 €** para **Instalación de Baja Tensión iluminación exterior e Instalación de CCTV**, con una vida útil restante de **5 años**.

*El presente documento ha sido firmado electrónicamente por **el Jefe de Dominio Público** de la Autoridad Portuaria de Valencia, **Luis Fernando Sánchez Villena**, en la fecha que se reflejan en la validación que consta en el mismo y que puede ser verificada mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) que asimismo se incluye.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

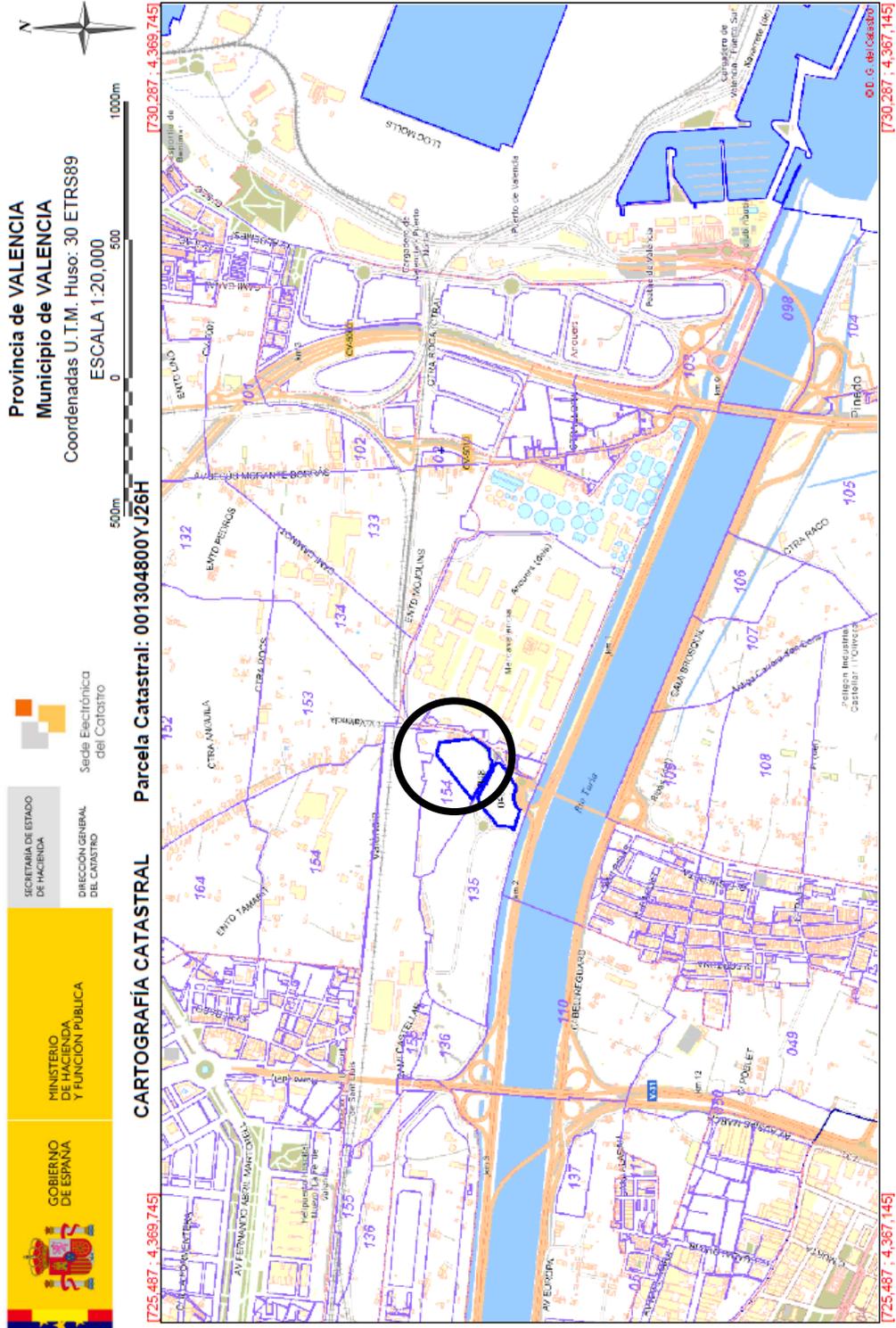
Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDr /Yng 50ls RDo=
URL: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

ANEXO I PLANO DE SITUACIÓN



Firmado por: LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA
Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO
Fecha firma: 02/03/2023 13:26:50
CET
Identificador: +m5r qdBS iU3 qIDt /Yng 50ls RD0=
URL: https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

Este documento no es una certificación catastral
Coordenadas del centro: X = 727.887 Y = 4.366.445
© Dirección General del Catastro 08/08/22



Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Firmado por: LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50 CET

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Identificador +m5+ qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

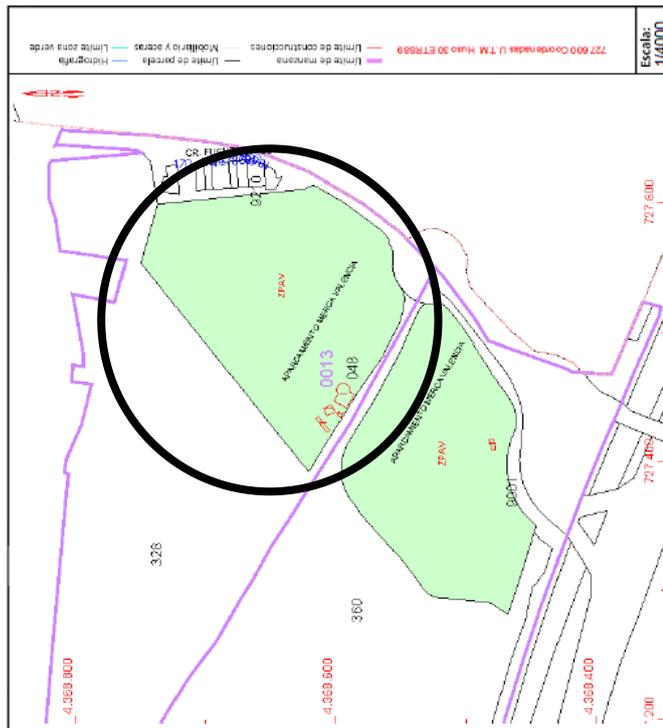
ANEXO II FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001304800YJ26H0001UH

PARCELA

Superficie gráfica: 48.807 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL NUM 154 RES URB 328[B]
46013 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 48.807 m²
Año construcción: 2015

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	/0001	34
ALMACEN	/0002	42
ALMACEN	/0003	10
OFICINA	/0004	167
ALMACEN	/0005	27
OB. URB INT	/0006	48.527

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 8 de Agosto de 2022

ANEXO III

DETERMINACIÓN ANTIGUEDAD OBRAS

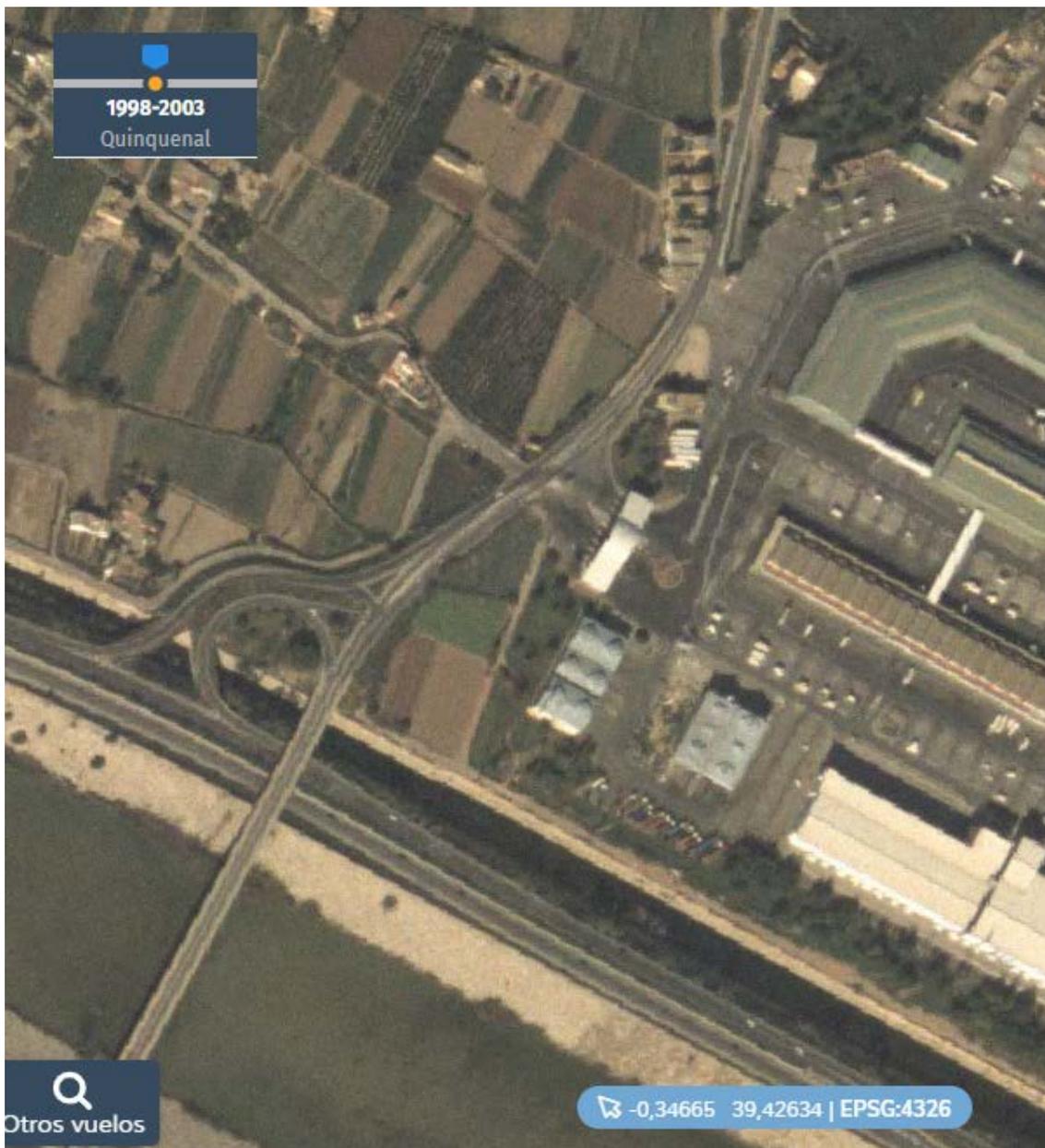


Imagen: Foto PNOA año 1998-2003, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que no se habían ejecutado ningún tipo de obra de urbanización.



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDr /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA

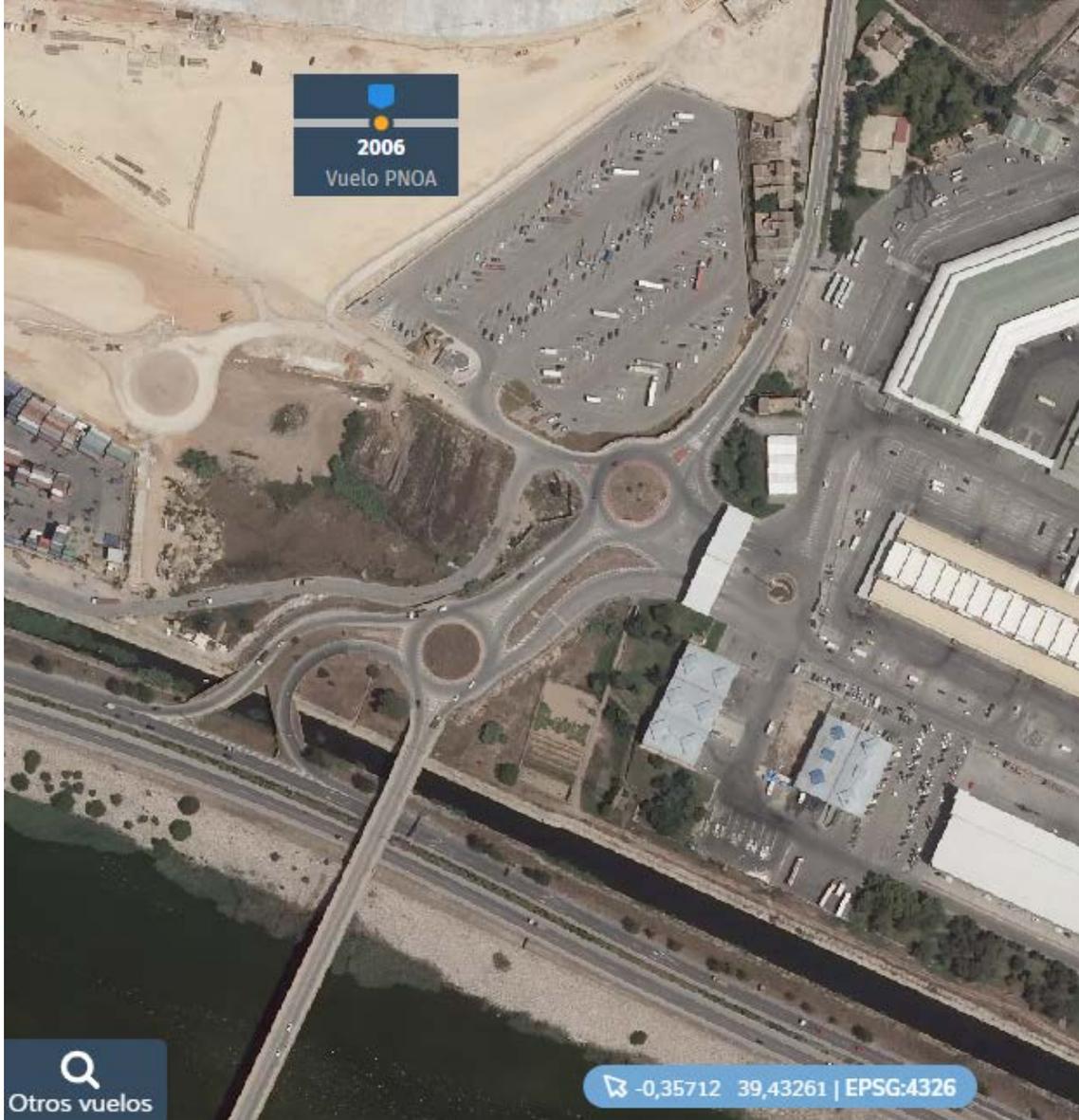


Imagen: Foto PNOA año 2006, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que no se había ejecutado la Fase I de obra de urbanización.



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA

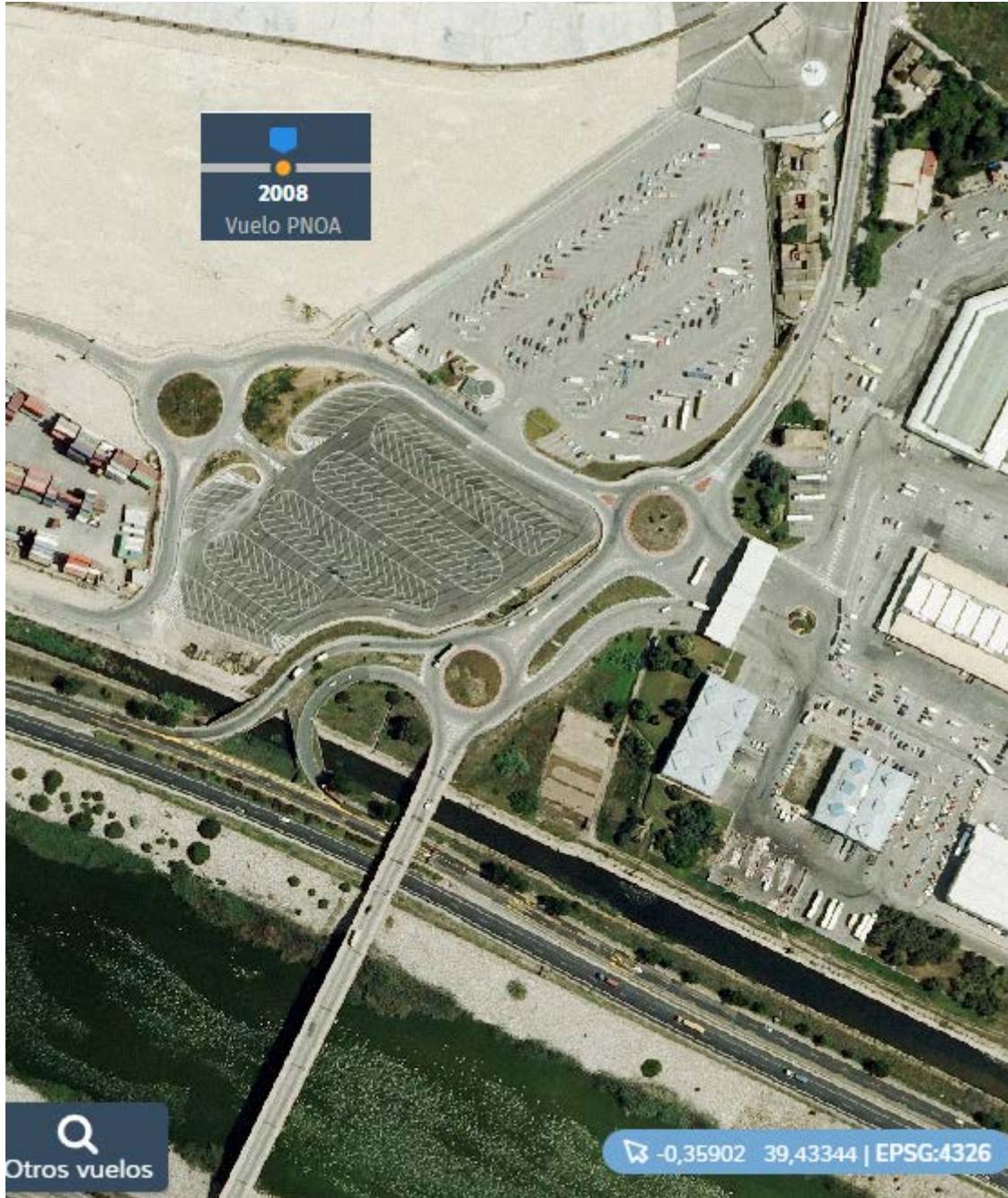


Imagen: Foto PNOA año 2008, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que se había ejecutado la Fase II de obra de urbanización.

ANEXO IV
REPORTAJE FOTOGRÁFICO



PARCELA FASE I



Imagen: vial que separa FASE I y FASE II



Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por: LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Imagen: acceso a FASE I



Imagen: acceso a FASE I



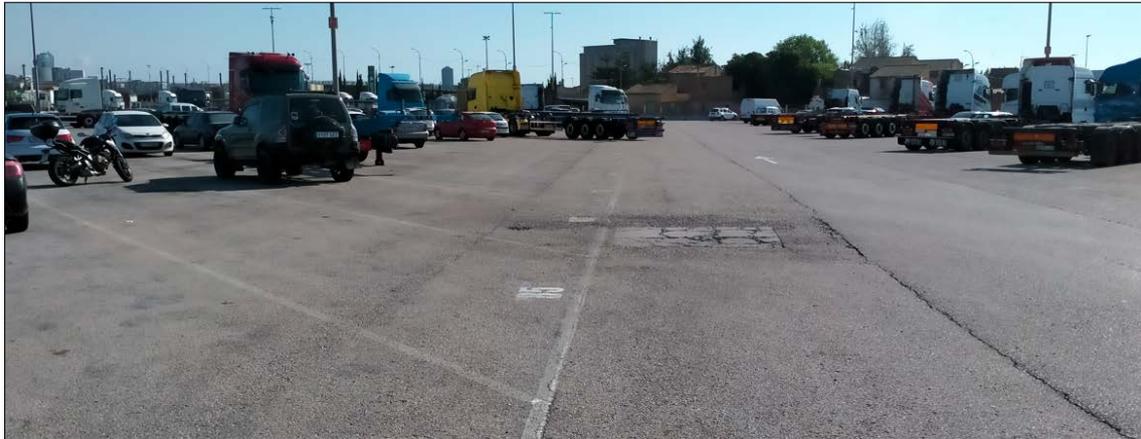
Imagen: Edificio control de accesos a FASE I y antigua construcción de pozo de "San Antonio de Padua", sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



Imagen: Torres de iluminación y sistema de protección contraincendios PCI, sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.





Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



Imágenes: estado de conservación general de la parcela

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA

PARCELA FASE II
(NO OBJETO DE ESTE INFORME)



Imagen: acceso a FASE II



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDo=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Imagen: Torres de iluminación y sistema de protección contraincendios PCI, sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.



Identificador: +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RD0=
URL: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD
PORTUARIA DE VALENCIA



Imágenes: estado de conservación general de la parcela