



**SOCIEDAD DE TASACIONES**  
Inscrita en el Banco de España con el  
Nº 43-23 en el Día 2 de Enero de 1987



**INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN CONJUNTO INDUSTRIAL TERMINADO COMPUESTO POR DOS NAVES INDUSTRIALES SITUADAS EN C/ SAGARDUI Nº 2 Y C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 34, Y POR UNA PARTE DE UN PATIO CUBIERTO SITUADO EN LA ZONA ZAGUERA DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SITO EN C/ RIBERA DE DESUTO Nº 34-BIS, IDENTIFICADAS COMO PARCELAS Nº 74, Nº 75 Y Nº 74.1, RESPECTIVAMENTE, (SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE), EN EL MUNICIPIO DE BILBAO, BIZKAIA.**

**Nº DE VALORACIÓN: 019925/27-2015**

**VALOR DE TASACIÓN: 563.847,60 €**

## **INDICE**

### **1.- OBJETO DEL INFORME**

### **2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

### **3.- IDENTIFICACIÓN**

- 3.1.- Localización
- 3.2.- Datos registrales aportados
- 3.3.- Datos catastrales

### **4.- COMPROBACIONES**

- 4.1.- Comprobaciones realizadas
- 4.2.- Documentación utilizada

### **5.- LOCALIDAD Y ENTORNO**

- 5.1.- Tipo de núcleo
- 5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta
- 5.3.- Población, evolución y densidad de población
- 5.4.- Rasgos urbanos
- 5.5.- Conservación de la infraestructura
- 5.6.- Equipamiento
- 5.7.- Comunicaciones

### **6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**

- 6.1.- Descripción del inmueble ó edificio
- 6.2.- Superficies
- 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación
- 6.4.- Acabados interiores
- 6.5.- Carpintería exterior
- 6.6.- Carpintería interior
- 6.7.- Instalaciones

### **7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

- 7.1.- Antigüedad
- 7.2.- Estado de conservación

### **8.- ANALISIS DE MERCADO**

- 8.1.- Oferta
- 8.2.- Demanda
- 8.3.- Intervalo de precios actuales en venta

### **9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**

- 9.1.- Método de Valoración
- 9.2.- Testigos comparables
- 9.3.- Criterios de homogeneización

### **10.- VALOR DE TASACIÓN**

### **11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA**

## **1.- OBJETO DEL INFORME**

El objeto del presente informe de tasación, es valorar un conjunto edificatorio de carácter industrial compuesto por dos naves industriales y por parte de un patio cubierto, teniendo en cuenta el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Artículo nº 24 referido a la tasación conjunta del suelo y la edificación por el “Método de comparación”.

## **2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

.- Solicitante : JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA “U.E.-1” DE ZORROTZAURRE

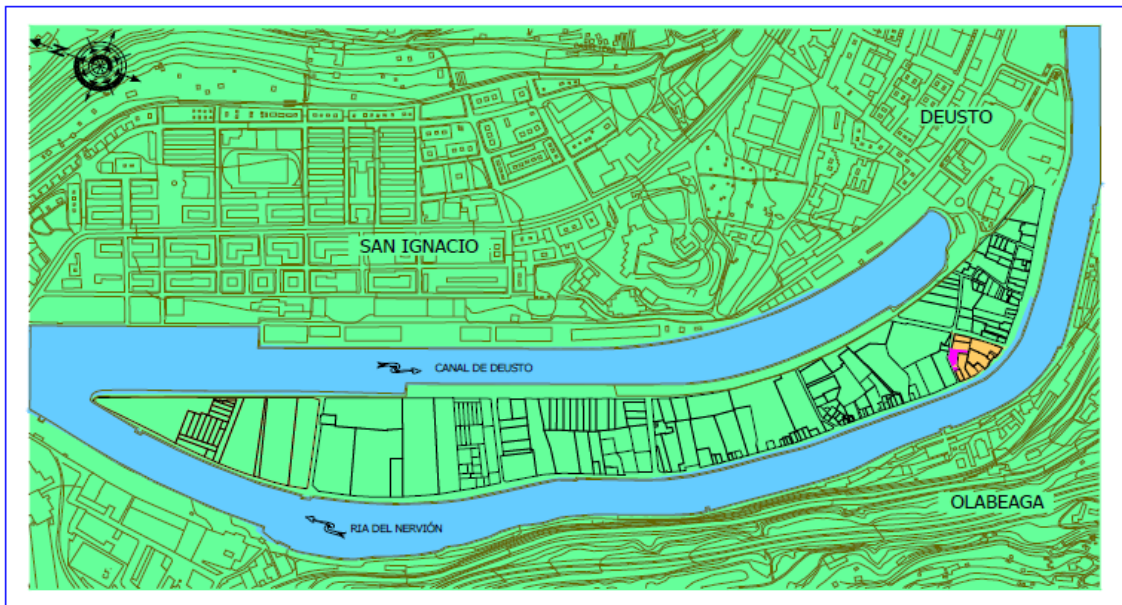
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

## **3.- IDENTIFICACIÓN**

### **3.1. Localización**

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con dos naves industriales, de diferentes características (antigüedad, características constructivas, estado de conservación, etc.), situadas en C/ Sagardui nº 2 y C/ Ribera de Deusto nº 34, respectivamente, además de una parte del patio cubierto sito en la zona zaguera del edificio residencial sito en la C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis, ubicados en la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



Parcela nº 74 (C/ Sagardui nº 2)



Parcela nº 75 (C/ Ribera de Deusto nº 34)

En la visita se comprueba que la nave situada en la C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74) no se identifica con ningún nombre comercial y/o de empresa, mientras que la nave situada en la C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75) se identifica comercialmente según cartel exterior como “Industrias Albor, S. A.”. En la visita no se ha podido acceder a la parte del patio cubierto situado en la zona zaguera del edificio residencial sito en la C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis. (Parcela nº 34-Bis).

A.- Regístralmente el conjunto industrial, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

A.1.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74):

Este inmueble se corresponde con la finca registral nº 669, descrita como casa-chalet de forma irregular hoy señalada con número dos de la calle Particular de Sagarduy , que consta de piso bajo, primero y buhardilla, situada sobre una porción de terreno radicante en el barrio de la Ribera de Olabeaga, jurisdicción municipal de la Anteglesia de Deusto, hoy Bilbao, con una superficie de 803,49 m<sup>2</sup>, cuyos linderos registrales son :

- Al frente y/o Oeste con una calle abierto para el uso de la totalidad de la finca de que esta procede, que arranca desde el camino de sirga sobre el muelle.
- Al Norte ó izquierda con dicha calle particular y con resto de la finca de que se segrega está porción.
- Al Este ó espalda con dicho resto de finca.
- Al Sur ó derecha entrando con pertenecidos que fueron de Dña. Pía de Acha, hoy de D. Juan Cruz Ruiz y con otros pertenecidos antes de D. mariano de Sarachaga hoy de D. Salustiano de Orive.

NOTA : Según se comprueba en la visita, la casa descrita regístralmente no existe y en su lugar y ocupando una parte de la finca existe una nave industrial, la cual es objeto del presente informe de valoración.

**A.2.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75) :**

Este inmueble según el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 de la AI-1 de Zorrotzaurre se corresponde con una porción de 875,43 m2. de la finca registral nº 1412, de la que se tiene que segregar.

La finca registral nº 1424, se describe como pabellón industrial señalado con el número 34 de calle Ribera de Deusto, de esta villa de Bilbao, que ocupa una superficie de 909,00 m2., cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte con calle Particular de Sagarduy y con propiedad del señor Vázquez Albor.
- .- Al Sur con propiedad de D. Jaime Irazn y D. Marcelino Monasterio.
- .- Al Este con propiedad de la viuda de D. Marcelino Ibañez Betoloza.
- .- Al Oeste con la Ribera de Deusto y con propiedad del Sr. Vázquez Albor.

**A.3.- Parte de patio cubierto en zona zaguera del edificio residencial en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis (parcela nº 74.1)**

Este inmueble no está inscrito como finca independiente, de forma que se deberá segregar de la finca matriz y/ó finca registral nº 681 (según información aportada) y según el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 de la AI-1 de Zorrotzaurre se deberán segregar una porción de 41,75 m2.

B.- Catastralmente el conjunto industrial, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con:

**B.1.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74):**

Catastralmente este inmueble se corresponde con la finca catastral con nº fijo : U0211390A y/ó referencia catastral : 020-124-08-003-001-UPB1F, identificado en calle Sagardui nº 2 (Bilbao), para un uso industrial.

**B.2.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75):**

Catastralmente este inmueble se corresponde con la finca catastral con nº fijo : N9555360Q y/ó referencia catastral : 020-124-08-005-001-UPB1F, identificado en Ribera de Deusto nº 34 (Bilbao), para un uso industrial.

**B.3.- Parte de patio cubierto en zona zaguera del edificio residencial en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis (parcela nº 74.1)**

Catastralmente este inmueble se corresponde con una parte de la finca catastral nº fijo : U0210920R y/ó referencia catastral : 020-124-08-004-001-UPB1F, identificada como planta baja del edificio en Rb. De Deusto nº 34-Bis, para uso industrial.

C.- Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el conjunto industrial, objeto de valoración, se corresponde con :

C.1.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74):

Este inmueble se corresponde con la finca inicial nº 74 (finca inicial nº 3 de la manzana nº 8) como finca aportada a dicha reparcelación.

C.2.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75):

Este inmueble se corresponde con la finca inicial nº 75 (finca inicial nº 5 de la manzana nº 8) como finca aportada a dicha reparcelación.

C.3.- Parte de patio cubierto en zona zaguera del edificio residencial en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis (parcela nº 74.1) :

Este inmueble se corresponde con la finca inicial nº 74.1 (finca inicial nº 4 de la manzana nº 8) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

### 3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada el conjunto industrial, objeto de valoración, se corresponde con las siguientes fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela 74)	nº 1 de Bilbao	669	20 de Bilbao	112
Nave en C/ Rb Deusto 34 (parcela 75)	nº 1 de Bilbao	1424	174 de Bilbao	193
Parte de patio cubierto en zona zaguera de C/ Rb. Deusto nº 34-Bis	Parcela 74.1 , a segregar de la finca matriz y/ó finca nº 681			



- Según la información aportada el conjunto industrial, objeto de valoración, tiene como titular registral a :

Nave en parcela nº 74 y parte de patio cubierto en parcela 74.1 :

- Los cónyuges D. Antonio Vázquez Albor y Dña. Carmen Pereiro Vázquez (50 %)
- Los cónyuges D. José Vázquez Albor y Dña. Purificación Gomez García (50 %)

Nave en parcela nº 75 :

- Los cónyuges D. Antonio Vázquez Albor y Dña. Carmen Pereiro Vázquez (1/3)
- Los cónyuges D. José Vázquez Albor y Dña. Purificación Gomez García (2/3)

- Según la visita realizada a las naves industriales, situadas en las parcelas 74 (C/ Sagardui nº 2) y 7 (C/ R. Deusto nº 34), se observa que las mismas están desocupadas, sin actividad industrial. La parte de patio cubierto situado en la parte zaguera de la C/ Rb. Deusto nº 34-Bis no se ha podido visitar interiormente, por lo que se desconoce su ocupación.

**3.3.- Datos catastrales.**

Catastralmente el conjunto industrial, objeto de valoración, se corresponde con las fincas catastrales siguientes:

1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74) :

Nº fijo : U0211390A y/ó referencia catastral : 020-124-08-003-001-UPB1F.



Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CL - SAGARDUI(08100)	002	U	PB	1F		U0211390A



Informe de valoración en C/ Sagardui nº 2 y C/ Ribera de Deusto nº 34  
Parcelas nº 74, nº 75 y nº 74.1, propiedad de Herederos de Vázquez Albor.

Abril 2015

BFA BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contacto

2012

**Croquis de un edificio**

Dirección  
CL - SAGARDUI, 002 - BILBAO

Planta  
(PLANTA BAJA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0211390A	U	1F		436,10

Locales

ETRS89 30N X: 503.325,58 Y: 4.790.385,17

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CL - SAGARDUI(08100)	002	U	PB	1F		U0211390A

2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75) :

Nº fijo : N9555360Q y/o referencia catastral : 020-124-08-005-001-UPB1F.

VICINAY S.A.

VICINAY CADENAS S.A.

CUARTEL PLASTICOR

CARROCERIAS MULEI

TALLERES RONTEGUIS S.C

BILBAO

GOYOAGA S.A. BILBAO

JUNQUERA S.A. TALLERES

EDF 03

Escala: 2.000

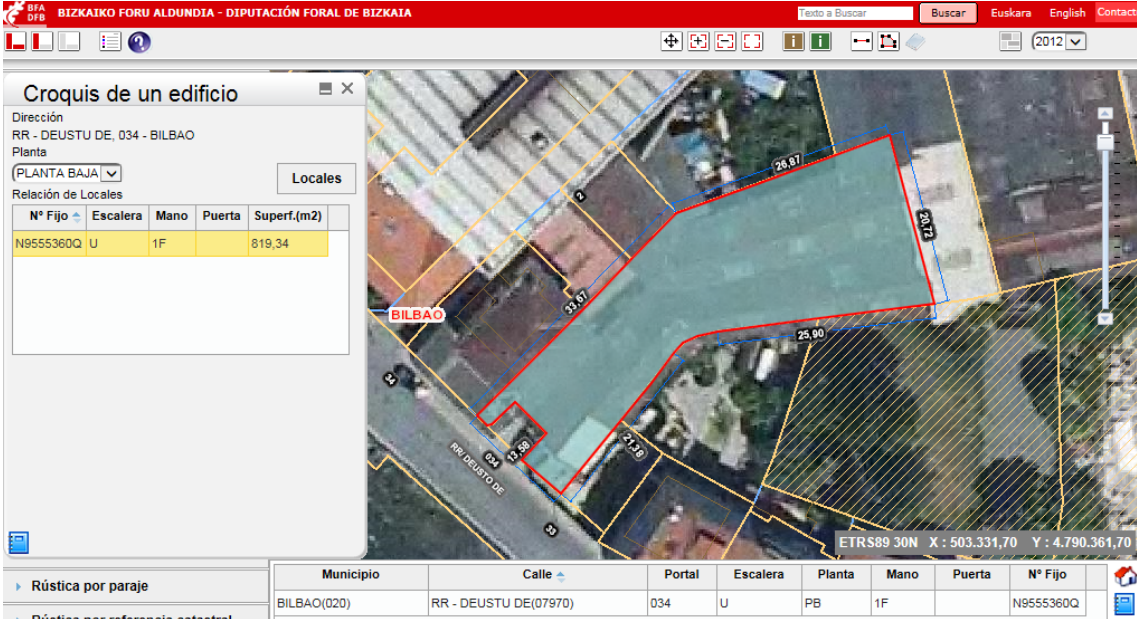
ETRS89 30N X: 503.333,62 Y: 4.790.306,27

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	034	U	PB	1F		N9555360Q



Informe de valoración en C/ Sagardui nº 2 y C/ Ribera de Deusto nº 34  
Parcelas nº 74, nº 75 y nº 74.1, propiedad de Herederos de Vázquez Albor.

Abril 2015



**Croquis de un edificio**

Dirección  
RR - DEUSTU DE, 034 - BILBAO

Planta  
PLANTA BAJA

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9555360Q	U	1F		819,34

ETRS89 30N X : 503.331,70 Y : 4.790.361,70

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	034	U	PB	1F		N9555360Q

## 4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### 4.1.- Comprobaciones realizadas.

- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- Correspondencia con la finca catastral.
- Estado de ocupación, uso y explotación visibles.
- Estado de conservación aparente.
- Comprobación planeamiento urbanístico.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas, superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo, levantamiento exacto, cata y/ó trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura ó los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del inmueble, comprobando sus calidades y su estado de conservación.

### 4.2. Documentación utilizada.

- Reportaje fotográfico.
- Plano de situación.
- Información registral (información obtenida según Proyecto de Reparcelación de la UE-1).
- Documentación catastral.
- Identificación urbanística.
- Croquis del inmueble.

## **5.- LOCALIDAD Y ENTORNO**

### **5.1.- Tipo de núcleo**

Bilbao es la capital de la provincia y del territorio histórico de Vizcaya. Está situada en la comarca del Gran Bilbao, con un tejido urbano que se extiende a lo largo de la ría del Nervión, a una altitud de 19 msnm.

### **5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta**

El Área Metropolitana de Bilbao es la región más importante del País Vasco y una de las más importantes a nivel económico de España. En esta área se localizan sectores tan estratégicos como el del acero, automoción, energía, máquina-herramienta, industria aeronáutica, informática y electrónica o bienes de equipo. El propio municipio de Bilbao ha sido durante décadas un municipio netamente industrial. Actualmente las industrias pesadas se han ido desplazado desde el centro urbano de la ciudad hacia la periferia, centrándose así casi en exclusiva en el sector servicios, que actualmente supone el 75'5% del valor añadido total de la ciudad.

El nivel de renta es medio.

### **5.3.- Población, evolución y densidad de población**

La población en el año 2013 era de 349.356 habitantes, siendo la evolución estable en los últimos años con una densidad de población alta de 8.467 habitantes por Km<sup>2</sup>., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km<sup>2</sup>.

### **5.4.- Rasgos urbanos**

El entorno del inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la zona Oeste de la ciudad, donde se ubican los barrios de San Ignacio, Deusto y Olabeaga. Entre los barrios de San Ignacio y Olabeaga se sitúa la península de Zorrotzaurre la cual va a ser objeto de una de las mayores transformaciones urbanísticas de la ciudad, superior a la operación urbanística del barrio de Miribilla, de forma que el inmueble se sitúa en el ámbito urbano de Zorrotzaurre. El entorno del barrio de San Ignacio se corresponde con un planeamiento ordenado a base de una trama urbana en cuadrícula con edificaciones (edificios sindicales) de los años 50 y más recientemente se han llevado a cabo en el límite del barrio con el canal y a lo largo de la C/ Islas Canarias nuevas edificaciones que se asoman a la península de Zorrotzaurre, la cual está formada por un entramado de pequeñas empresas y talleres mezclados con alguna edificación residencial de baja calidad formando en su conjunto un latifundio industrial; mientras que el barrio de Deusto se caracteriza por una trama también en cuadrícula con edificaciones de menos antigüedad y mejor calidad constructiva que en su parte baja se asoma a la ría de Bilbao separándose del barrio de San Ignacio por el parque de Sarriko y por una zona donde existe bastante equipamiento docente con varios colegios.

Con todo el ámbito urbano de Zorrotzaurre se sitúa muy próximo a la zona centro de la ciudad y más en concreto a la zona de Abandoibarra que en los últimos años se ha transformado urbanísticamente situándose en dicha zona algunos de los edificios más emblemáticos y representativos de la ciudad.

El ámbito urbano de Zorrotzaurre lo constituye un aglomerado de edificaciones destinadas fundamentalmente al uso industrial y de almacenaje, combinadas con una gran mayoría de edificaciones prácticamente obsoletas de baja calidad y en las que no se sitúa una actividad económica; además en colindancia espacial de esta área industrial y junto a la margen derecha de la ría del Nervión, se sitúan una serie de edificaciones residenciales ( Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre) que han sufrido un proceso de deterioro y de pérdida de calidad urbana; por lo que se hace necesario una transformación urbanística profunda de esta zona, necesidad que se recoge en el P.G.O.U. de Bilbao mediante los planes especiales de ordenación urbana que posibilitarán el establecimiento de nuevas edificaciones residenciales, tanto en régimen libre como en régimen de protección oficial, edificaciones de usos terciarios, sanitario, equipamiento privado, etc., todo ello con una nueva urbanización del ámbito de Zorrotzaurre que integre dicho ámbito con el resto de la ciudad.

#### **5.5.- Conservación de la infraestructura**

Toda la infraestructura de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, servicio telefónico, etc. esta en uso.

#### **5.6.- Equipamiento**

El equipamiento del municipio de Bilbao es muy bueno como corresponde a una gran ciudad. Así existe un equipamiento educativo, sanitario, deportivo, cultural, comercial, dotacional, administrativo, de ocio, religioso, etc.

En el entorno más próximo del ámbito de Zorrotzaurre se sitúa entre los muchos equipamientos los siguientes :

- .- ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social. Hospital Civil de "Basurto", etc.
- .- COMERCIAL: Múltiple en la localidad.
- .- DEPORTIVO: Estadio de San Mamés, etc.
- .- ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria. Inst. Nac. Enseñanza Media, Universidad de Deusto, Universidad de Sarriko, etc.
- .- LUDICO: Suficiente.
- .- ZONAS VERDES: Dispone la localidad.
- .- APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.
- .- CULTURAL: Palacio "Euskalduna", Museo "Guggenheim", Museo de Bellas Artes, Museo de Arte Moderno, Museo del mar, etc.
- .- FERIAS Y CONGRESOS: Palacio de Congresos y de la Música de Bilbao "Euskalduna Jauregia", "BEC", etc.

## 5.7.- Comunicaciones

Las comunicaciones del municipio de Bilbao son muy buenas ya que se puede acceder a través de autopistas, carreras nacionales y comarcales, estando comunicado mediante líneas regulares de autobuses de Bizkai-Bus y mediante el metro con los municipios más próximos y con los del resto de la provincia. Ya en la ciudad existen Líneas regulares de autobuses que comunican los diferentes barrios de la ciudad, además del Tranvía y del servicio de Taxis.

La zona de San Ignacio-Deusto pasa por ser una de las mejores comunicadas de la ciudad.

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.

## **6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.1.- Descripción del inmueble ó edificio**

El conjunto industrial, objeto de valoración, se corresponde con dos naves industriales (en parcelas 74 y 75) y con una parte del patio cubierto sito en la zona zaguera del edificio en C/ Rb. De Deusto nº 34-Bis (parcela 74.1).

#### 1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74).

Nave industrial que consta de una única planta, con una forma en planta de "L" irregular, siendo un espacio diáfano y con acceso por su fachada Norte que da a la C/ Sagardui a través de una amplia puerta para acceso rodado incluida una puerta peatonal.

La nave tiene una cubierta inclinada a dos aguas en una parte de la misma y una cubierta inclinada a un agua en la parte del fondo de la nave.

La altura de la nave es de 5,70 m. en la parte más baja y de 6,50 m. en la parte de la cumbre.

La nave tiene un frente a la calle Sagardui de 14,90 m. aproximadamente, siendo medianero por su lindero Este con otra nave industrial y por su lindero Oeste y Sur con la nave de la parcela nº 74. Además la nave tiene una fachada interior a la parcela nº 74 orientada al Oeste en la que existe otra puerta de acceso a la misma.

En la parcela nº 74 además de la nave descrita anteriormente, existe un espacio sin edificar y/ó patio que sirve de playa a dicha nave y que se sitúa al Oeste de la misma. Este patio está cerrado a la calle Sagardui con acceso por dicha calle a través de dos amplias puertas, estando delimitado por las edificaciones colindantes.



2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75) :

Nave de planta baja compuesta por una primera zona que da a la calle Ribera de Deusto con una crujía con cubierta inclinada a dos aguas y una segunda zona, situada al fondo de la misma y girada con respecto a la primera zona, compuesta por dos crujías con una cubierta inclinada y a dos aguas en cada crujía.

La nave tiene en planta una forma bastante irregular, con forma trapezoidal en ambas zonas, siendo medianero por todos sus lados salvo el frente de la nave que da a la calle Ribera de Deusto, por donde tiene su acceso a través de una puerta para acceso rodado incluida puerta peatonal, estando retranqueada dicha puerta respecto a la alineación de la calle 4,25 m.

A la entrada a la nave y a derecha de la misma existe un local-tienda y un almacén y sobre este almacén a modo de entreplanta una oficina a la que se accede por una escalera interior.

La nave es un espacio diáfano salvo la estructura de pilares existentes en la zona del fondo que divide el espacio en esta zona en dos crujías.

Al fondo de la nave existe una puerta peatonal que comunica interiormente esta nave con la nave de la parcela nº 74 (C/ Sagardui nº 2).

La altura de nave es de 4,55 m. en la parte más baja y de 6,50 m. en la parte de cubrerías.

3º.- La parte de patio cubierto situado en la zona zaguera del edificio sito en la calle Ribera de Deusto nº 34-Bis, correspondiente a la parcela 74.1, dado que no se ha podido visitar interiormente, se desconoce sus características, si bien de la información facilitada se trata de un espacio que ocupa parte de dicho patio, estando el mismo cubierto.

**6.2.- Superficies**

Las superficies del conjunto industrial, objeto de valoración, son :

1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74).

.- La finca registral nº 669 tiene una superficie de terreno de 803,49 m<sup>2</sup>, si bien no se indica la superficie de la nave al no estar inscrita como tal (está inscrita la antigua casa-chalet, la cual no existe).

.- Catastralmente la superficie de la parcela tiene una superficie de 811,52 m<sup>2</sup>, mientras que la nave con nº fijo : U02111390A tiene una superficie de 436,10 m<sup>2</sup>c, de forma que quedaría una superficie libre de edificación de 375,42 m<sup>2</sup>.

.- Según la medición real efectuada para redactar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la superficie de la parcela nº 74 es de 810,62 m<sup>2</sup> y no se indica la superficie de la nave existente.

.- La superficie construida obtenida por medición de la nave es de 436,03 m<sup>2</sup>c, siendo la superficie del patio de 374,98 m<sup>2</sup>, con lo que el total de la parcela nº 74 es de 811,01 m<sup>2</sup>.

- Si comparamos únicamente las superficies de la parcela, las superficies son similares.
- Teniendo en cuenta que registralmente y que en el Proyecto de Reparcelación no se le asignan a la nave ninguna superficie construida, se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe) de la nave de la parcela nº 74, la superficie catastral de 436,10 m<sup>2</sup>, prácticamente igual a la superficie construida comprobada por medición de la nave de 436,03 m<sup>2</sup>.

### 2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75)

- Registralmente la nave tiene una superficie de 909,00 m<sup>2</sup> (no se especifica el tipo de superficie).
- Catastralmente la nave con nº fijo : N9555360Q tiene una superficie construida de 819,34 m<sup>2</sup>.
- Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la superficie de la nave afectada sería una porción de 875,43 m<sup>2</sup>.
- La superficie construida obtenida por medición de la nave es de 813,63 m<sup>2</sup>.
- Teniendo en cuenta que existen discrepancias entre las diferentes superficies, se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe) la superficie construida comprobada por medición de la nave de 813,63 m<sup>2</sup>, siendo similar a la superficie construida catastral de 819,34 m<sup>2</sup>.

### 3º.- Parte del patio cubierto situado en la zona zaguera del edificio en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis (parcela 74.1)

Dado que no se ha podido comprobar la superficie de este inmueble, se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe) la superficie afectada de 41,75 m<sup>2</sup>, según el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 de la AI-1 de Zorrotzaurre.

La superficie total del patio cubierto, situado en la parte zaguera en el que se ubica la parcela 74.1, sería según catastro de 89,05 m<sup>2</sup> (315,57 m<sup>2</sup> total terreno - 226,07 m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja del edificio en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis), de los que se verían afectados los 41,75 m<sup>2</sup>.

### 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales del conjunto industrial , objeto de valoración, son :

#### 1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74).

- .- Estructura con pilares metálicos y vigas y cerchas metálicas en cubierta.
- .- Cubierta inclinada a dos aguas y a un agua, con correas ó vigas metálicas, acabada al exterior con uralita sobre tabla y/ó panel sandwinch, con paneles translucidos para iluminación cenital.
- .- Cerramientos de fachada y en medianeras a base de fabrica de ladrillo raseados y pintados.
- .- Solado (solera) de hormigón.

#### 2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75).

- .- Estructura con muros de carga perimetrales y machones de fábrica de ladrillo (con pilares de madera en zona del fondo), sobre los que se apoyan las cerchas triangulares de madera de la cubierta.
- .- Cubiertas inclinadas a dos aguas, con correas ó solivas de madera, acabada al exterior con uralita y paneles translucidos de placa ondulada de plástico.
- .- Cerramientos de fachada y en medianeras a base de fábrica de ladrillo raseados y pintados.
- .- Solado (solera) de hormigón.

#### 3º.- Parte del patio cubierto situado en la zona zaguera del edificio en C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis (parcela 74.1)

Dado que no se ha podido visitar interiormente este inmueble se desconoce sus características, y solo a los efectos de valoración y según la información aportada se estima que el patio tiene unos cerramientos de fábrica de ladrillo raseados y pintados, una cubierta con tejavana sobre estructura metálica y un solado de hormigón.

### 6.4.- Acabados interiores.

#### 1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (parcela nº 74)

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave en parcela nº 74 - Espacio diáfano	Hormigón	Raseadas y pintadas	Cubierta vista con cercha y uralita.

## 2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75)

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave en parcela nº 75 - Espacio diáfano	Hormigón	Raseadas y pintadas	Cubierta vista con cercha y uralita.
Nave en parcela nº 75 - local-tienda	Cerámico	Raseadas y pintadas	Falso techo de escayola
Nave en parcela nº 75 – oficina en entreplanta	Terrazo	Raseadas y pintadas	Falso techo de madera

**6.5.- Carpintería exterior.**

La nave de la parcela nº 74 tiene como acceso desde la C/ Sagardui nº 2 una amplia puerta metálica con una anchura de 6,90 m., basculante y/ó plegable con apertura manual. Además al patio de dicha parcela se puede acceder también por otras 2 puertas que dan a dicha calle, siendo metálicas, basculantes y/ó plegables con apertura manual, todas ellas con puerta peatonal.

La nave de la parcela nº 75 tiene como acceso desde la C/ Ribera de Deusto nº 34 una amplia puerta metálica con una anchura de 5,00 m., basculante y/ó plegable con apertura manual y puerta peatonal.

**6.6.- Carpintería interior.**

Dado que los inmuebles se corresponden con naves compuestas por espacios diáfanos no existen puertas interiores.

**6.7.- Instalaciones.**

El conjunto industrial compuesto por las dos naves disponen de las acometidas de electricidad, saneamiento, abastecimiento de agua, telefonía, etc. si bien no disponen de instalaciones interiormente y las que existen están totalmente obsoletas.

En la nave de la parcela nº 74 (C/ Sagardui nº 2) existe un carril-viga para la colocación de una grúa puente (sin grúa).

En la nave de la parcela nº 74 (C/ Ribera de Deusto nº 34) existe una acometida para manguera contra incendios.

Actualmente las dos naves están desocupadas, existiendo diversos materiales a modo de almacén.



## **7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

### **7.1.- Antigüedad .**

Según la información catastral el año de construcción de la nave de la parcela nº 75 (C/ Ribera de Deusto nº 34) es de 1969 (46 años de antigüedad), si bien y por la construcción antigua de la misma (estructura de madera) lo lógico es pensar que la antigüedad es mayor, en torno a los 60-70 años.

La antigüedad de la nave de la parcela nº 74 (C/ Sagardui nº 2) es inferior a la nave anterior al tratarse de un inmueble con una construcción más moderna que la anterior nave con una construcción antigua, estimándose en torno a los 45-50 años.

### **7.2.- Estado de Conservación.**

1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 ( parcela nº 74).

Actualmente está nave industrial tiene un estado de conservación malo, teniendo en cuenta la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), de forma que la mayor parte de las paredes al interior tienen el raseado desprendido y/ó desconchado dejando el ladrillo visto, además dichas paredes tienen numerosas humedades. En cuanto a la cubierta en la parte del fondo y como consecuencia de haberse llevado a cabo alguna reforma en la misma (en esta parte de la nave la estructura metálica de pilares y vigas así como la cubierta, aparentemente, se han reformado a lo largo del tiempo), el estado de conservación es regular, mientras que la cubierta de la zona de entrada tiene un estado de conservación peor al ser la original, con un mal estado de conservación de las placas de uralita y de las placas translúcidas, estando alguna de ellas rotas.

2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 ( parcela nº 75).

Actualmente está nave industrial tiene un estado de conservación malo, fundamentalmente por la antigüedad de la misma (el planeamiento urbanístico vigente no permite obras de mantenimiento y conservación), y no haberse llevado aparentemente obras de reforma, siendo la construcción la original. Como consecuencia de ello, parte del suelo de hormigón está levantado, las paredes están sin raseo y desconchadas con el ladrillo visto, humedades en paredes, mal estado de las placas de uralita y translúcidas de la cubierta, mal estado del acabado al exterior de la cubierta con irregularidades en la misma y las instalaciones están obsoletas y actualmente sin uso.

## **8.- ANALISIS DE MERCADO**

### **8.1.- Oferta.**

La oferta de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotaurre) es baja.

### **8.2. Demanda.**

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotaurre) es baja, como consecuencia de la futura reforma urbanística del ámbito al que pertenece, lo que hace que la actividad industrial de esta zona se traslade a otras zonas ó polígonos industriales ubicados en municipios próximos.

### **8.3.- Intervalo de precios actuales en venta.**

El intervalo de precios en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de naves industriales de parecidas características oscilan entre los 450,00 €/m<sup>2</sup>c y los 750,00 €/m<sup>2</sup>c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, etc.

## **9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**

### **9.1- Método de valoración**

A petición del solicitante del informe de tasación, el método de valoración a utilizar en el presente informe se corresponde con el REAL DECRETO 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la LEY del SUELO, aplicando el "Artículo nº 24" de dicho decreto, en el que se valora la tasación conjunta del suelo y la edificación por el "MÉTODO DE COMPARACIÓN".

*Quando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales ó de ofertas cuyo número sea igual ó superior a 6 muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del apartado anterior (edificación existente ó construcción realizada), se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación.*

*La selección de testigos comparables, que tendrá como objeto la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente*

*para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza ó equivalencia básica :*

*a.- Localización.*

*b.- Uso.*

*c.- Configuración geométrica de la parcela.*

*d.- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*

*e.- Superficie.*

*f.- Antigüedad y estado de conservación.*

*g.- Calidad de la edificación.*

*h.- Gravámenes ó cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*

*i.- Fecha de toma de datos del comparable.*

*Cuando en el conjunto de comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.*

*En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza ó equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrá utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.*

*Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

*Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.*

*El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.*

**9.2.- Testigos comparables para “Método de Comparación”.**

1º.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (en parcela nº 74)

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. I. Sta. Agüeda, Zorroza Crta Castrejana, Bilbao. API- Maria Tomasa (944941068)	50	48013	Nave	355	502,98	0,922
2	Bª Olabeaga s/n, Bilbao. API Best-House (944940981)	55	48013	Nave	311	450,16	1,000
3	P. I. Urazandi s/n, Erandio Particular (626-396551)	45	48950	Nave	320	675,00	0,772
4	P. Industrial Zabalondo. C/ Erreruena nº 9, Derio Particular (656-797189)	25	48160	Nave	400	587,50	0,770
5	C/ P. I. Berreteaga, Sondika Api-Quorum (94-4571500)	45	48150	Nave	500	595,20	0,808
6	C/ P. I. Ugaldeguren I, Zamudio Api-Acasuso (94-6324007)	40	48170	Nave	610	573,77	0,802

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial ..... 471,41 €/m2c.**

2º.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (Parcela nº 75)

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	C/ Ribera de Zorrotzaurre, s/n. API- Bertegi (94-49465013)	54	48014	Nave	930	516,13	0,706
2	C/ Ribera de Zorrotzaurre, s/n. API-Amezaga (94-4941328)	44	48014	Nave	850	677,65	0,700
3	C/ Ribera de Deusto 70, Bilbao. Particular (639-041489)	55	48014	Nave	800	662,50	0,700
4	C/ Jose Luis Goyoaga s/n, Erandio Api-Berastegui (94-4945039)	45	48950	Nave	700	742,86	0,700
5	C/ P. I. Berreteaga, Sondika Api-Quorum (94-4571500)	45	48150	Nave	500	595,20	0,702
6	C/ P. I. Ugaldeguren I, Zamudio Api-Acasuso (94-6324007)	40	48170	Nave	610	573,77	0,700

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 440,33 €/m2c.**

Se ha ampliado el radio de búsqueda de los testigos al ser escasa la oferta en el área objeto de esta tasación.



Algunos testigos tienen un coeficiente de homogeneización inferior a 0,90, debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies, antigüedad, estado de conservación,.....)

No todos los testigos comparables están en la misma situación urbanística que el inmueble a valorar, a petición del solicitante de la tasación, circunstancia que se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

En el presente informe de tasación no se ha descrito la situación urbanística del inmueble por petición expresa del solicitante.

### 9.3.- Criterios para la homogeneización

#### 1.- Nave en C/ Sagardui nº 2 (en parcela nº 74)

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,10	1,05	0,95	0,90	0,90	0,90
Superficie	0,98	0,95	0,95	1,00	1,05	1,10
Características constructivas	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Antigüedad - Conservación	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros (instalaciones)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,922	1,00	0,772	0,770	0,808	0,802

#### 2.- Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34 (parcela nº 75)

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,90
Superficie	1,05	1,00	1,00	0,97	0,92	0,96
Características constructivas	0,80	0,80	0,80	0,80	0,85	0,85
Antigüedad - Conservación	0,80	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros (instalaciones)	1,00	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00
Patio cubierto de parcela 74.1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Coeficiente homogeneizado	0,706	0,700	0,700	0,700	0,702	0,700

Los coeficientes de homogeneización de los testigos se ha realizado en función de las siguientes características : Situación, superficie, calidades del inmueble, antigüedad, conservación y otros (en función del bien a tasar).

**10.- VALOR DE TASACIÓN**

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Nave en C/ Sagardui nº 2	Comparación	436,10	471,41	205.581,90 € (1)
Nave en C/ Ribera de Deusto nº 34	Comparación	813,63	440,33	358.265,70 € (2)

**TOTAL valor de tasación..... 563.847,60 €**

**Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CENTIMOS DE EURO.**

.- (1) En la parcela nº 74, se ha valorado la nave existente identificada en la C/ Sagardui nº 2, pero no se ha valorado el resto de parcela y/o terreno libre de edificación, con una superficie de 375,42 m2, según catastro ( 811,52 m2 de superficie total de parcela - 436,10 m2c de nave).

.- (2) En el valor de la nave de la C/ Ribera de Deusto nº 34, está incluido el valor de parte del patio cubierto sito en la zona zaguera de la C/ Ribera de Deusto nº 34-Bis, e identificado como parcela 74.1, cuyo valor se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

**11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.**

El presente informe consta de 22 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 24 de abril de 2015.

Tasador

Sociedad




D. Miguel Angel Caballero Sagarduy  
Arquitecto  
Nº de Colegiado en C.O.A.V.N. : 1937

KRATA, S. A., Sociedad de Tasación