



**SOCIEDAD DE TASACIÓN**

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 VARIOS INMUEBLES INDUSTRIALES TERMINADOS (NAVES), SITUADOS EN CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 5, Nº 3-A Y Nº 3, PARCELAS Nº 88, Nº 89 Y Nº 93 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: 017428/27-2014**

**VALOR DE TASACIÓN: 489.312,08 €**

## **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 varios inmuebles de carácter industrial (naves ó pabellones industriales) 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

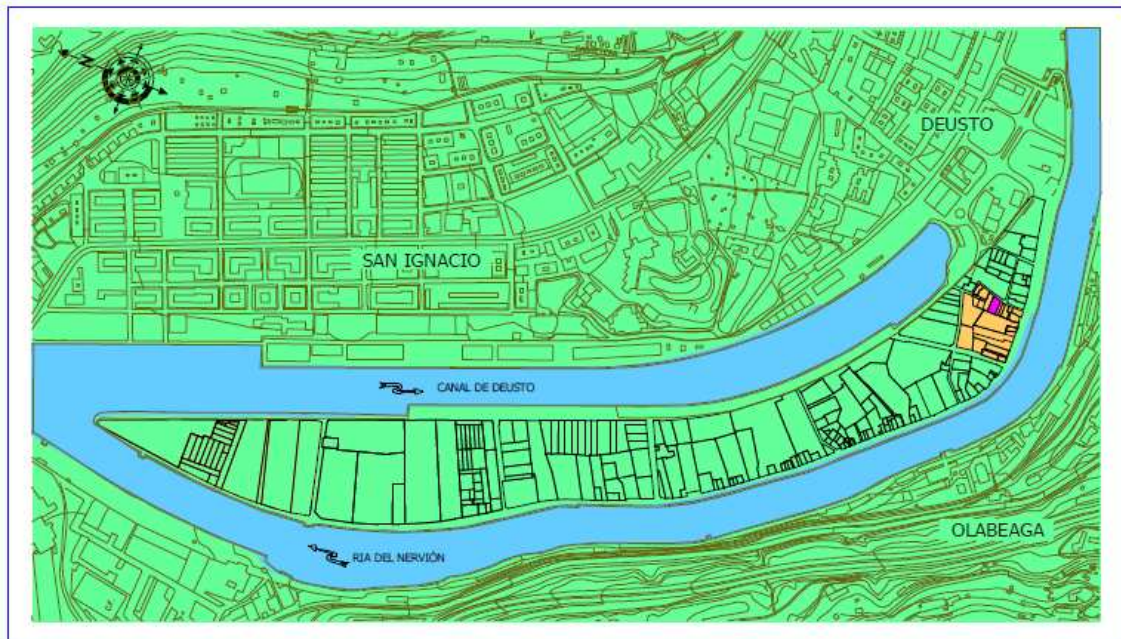
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

## **3.- IDENTIFICACIÓN**

### **3.1. Localización**

Los inmuebles, objeto de valoración, según la visita realizada se corresponden con 2 pabellones industriales, teniendo en cuenta las características de cada uno de ellos (uso, antigüedad, características constructivas, estado de conservación, etc.), de forma que un pabellón está compuesto por tres naves unidas interiormente situadas en Camino de la Junquera nº 5 (2 naves) y en Camino de La Junquera nº 3A (1 nave) y el otro pabellón está compuesto por una única nave situada en Camino de la Junquera nº 3, ubicados al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que las naves se encuentran ocupadas por la empresa "Fundiciones Garate, S. A.", de forma que las 3 naves situadas en Camino de la Junquera nº 5 (2 naves) y nº 3A (1 nave) se destinan propiamente a la actividad industrial y la nave sita en Camino de la Junquera nº 3 se destina a almacén de vehículos (motos, coches eléctricos, etc.).

Registralmente los inmuebles, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

1º.- Nave en "Parcela nº 88" (según Proyecto de Reparcelación) y/ó en Camino de la Junquera nº 5 :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 7594, descrita como terreno de forma trapezoidal en la Anteiglesia de Deusto, hoy esta Villa, en su barrio de Olabeaga y ocupando la totalidad del terreno se ubican dos pabellones :

a.- Pabellón con fachada principal de 8,50 m. que da al camino de la Junquera, cuyos linderos registrales son : Al Norte con el pabellón que se describe en la letra b, al Sur con pabellón de D. Jesus Olabe, al Este ó frente con Camino de La Junquera y la Oeste ó fondo con propiedad de D. José María Taibo.

b.- Pabellón con fachada principal de 8,50 m. que da al camino de la Junquera, cuyos linderos registrales son : Al Norte con el resto de finca matriz del que ha sido segregado, al Sur con pabellón descrito en la letra a, al Este ó frente con Camino de La Junquera y la Oeste ó fondo con propiedad de D. José María Taibo.

2º.- Nave en "Parcela nº 89" (según Proyecto de Reparcelación) y/ó en Camino de la Junquera nº 3A :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 26375/B, descrita como terreno en la anteiglesia de Deusto, hoy esta Villa, en su barrio de la Ribera de Olabeaga, señalado con el nº 5 del camino de la Junquera, ocupado por un pabellón, cuyos linderos registrales son : Al Norte con Fundiciones de D. Jesús Garate, al Sur con resto de donde se segrego, al Este con Camino de la Junquera y la Oeste con propiedad de D. José María Taibo Guisasola

3º.- Nave en "Parcela nº 93" (según Proyecto de Reparcelación) y/ó Camino de la Junquera nº 3 :

Esta nave se corresponde con dos fincas registrales :

a.- Finca registral nº 2352, descrita como pabellón señalado con el nº 3 del Camino de la Junquera en Deusto, Bilbao, cuyos linderos registrales son : Al Frente con el Camino de la Junquera, por la derecha entrando con el pabellón de esta procedencia, propiedad de D. Jesús Garate Aldazabal y otros, por la izquierda, con el pabellón segregado y vendido a D. Arturo de la Cruz y D. Antón Fernández y por el fondo con D. José María Taibo Guisasola.

b.- Finca registral nº 11908, descrita como pabellón en zona interior, en la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao, en su barrio de la Ribera de Olabeaga, cuyos linderos registrales son : Al Sur y al Este con la finca de la que se ha segregado, al Norte con propiedad hoy de D. Ramón Garate y al Oeste con propiedad del Sr. Taibo.

Se han comprobado los linderos registrales y los físicos, no existiendo indicios de falta de coincidencia entre ambos.

Catastralmente los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con :

1º.- Nave en "Parcela nº 88" (según Proyecto de Reparcelación) sita en Camino de la Junquera nº 5 ( finca registral nº 7594) :

Finca catastral con nº fijo : U0205940Q y/ó referencia catastral : 020-124-09-009-001-UPB1F, identificado en Camino de la Junquera nº 5, para un uso industrial.

A esta finca se le vincula otra finca catastral con nº fijo : U0205941B y/ó referencia catastral : 020-124-09-009-001-UE11F, identificado en Camino de la Junquera nº 5, entreplanta, para un uso industrial.

2º.- Nave en "Parcela nº 89" (según Proyecto de Reparcelación) sita en Camino de la Junquera nº 3A ( finca registral nº 26375/B) :

Finca catastral con nº fijo : U0205942J y/ó referencia catastral : 020-124-09-010-001-UPB1F, identificado en Camino de la Junquera nº 3A, para un uso industrial.

3º.- Nave en "Parcela nº 93" (según Proyecto de Reparcelación) sita en Camino de la Junquera nº 3 ( fincas registrales nº 2352 y nº 11908) :

Finca catastral con nº fijo : U0205939S y/ó referencia catastral : 020-124-09-014-001-UPB1F, identificado en Camino de la Junquera nº 3, para un uso industrial.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, las naves industriales, objeto de valoración, se corresponde con :

1º.- Nave en "Parcela nº 88" sita en Camino de la Junquera nº 5 (finca registral nº 7594) :

Finca inicial nº 88 (finca inicial nº 9 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

2º.- Nave en "Parcela nº 89" sita en Camino de la Junquera nº 3A (finca registral nº 26375/B) :

Finca inicial nº 89 (finca inicial nº 10 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

3º.- Nave en "Parcela nº 93" sita en Camino de la Junquera nº 3 (fincas registrales nº 2352 y nº 11908) :

Finca inicial nº 93 (finca inicial nº 14 de la manzana nº 9) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.



**3.2.- Datos registrales aportados.**

- Según la información aportada los inmuebles objeto de valoración se corresponden con las fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

	Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
1º	Nave en Camino Junquera nº 5, Parcela nº 88	nº 1 de Bilbao	7594	420 Bilbao	65
2º	Nave en Camino Junquera nº 3A, Parcela nº 89	nº 1 de Bilbao	26375/B	416 Bilbao	91
3º	Nave en Camino Junquera nº 3, Parcela nº 93	nº 1 de Bilbao	2352	440 Bilbao	90
		nº 1 de Bilbao	11908	420 Bilbao	70

- Según la información aportada los inmuebles, objeto de valoración, tienen como titular registral a “Dña. Maite Barrutieta Mezo “ (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Céspedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo).

**3.3.- Datos catastrales.**

Catastralmente los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con las fincas catastrales siguientes:

1º.- Nave en Camino de la Junquera nº 5 :

Nº fijo : U0205940Q y/o referencia catastral : 020-124-09-009-001-UPB1F.



Pequeña entreplanta de la nave en Camino de la Junquera nº 5 :  
 Nº fijo : U0205941B y/ó referencia catastral : 020-124-09-009-001-UE11F.



2º.- Nave en Camino de la Junquera nº 3A :  
 Nº fijo : U0205942J y/ó referencia catastral : 020-124-09-010-001-UPB1F.





3º.- Nave en Camino de la Junquera nº 3 :

Nº fijo : U0205939S y/ó referencia catastral : 020-124-09-014-001-UPB1F.



#### 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**

Los inmuebles, objeto de valoración, se corresponden con 2 pabellones industriales, teniendo en cuenta las características de cada uno de ellos (uso, antigüedad, características constructivas, estado de conservación, etc.), de forma que el pabellón compuesto por 3 naves unidas interiormente (2 naves en Camino de la Junquera nº 5 y 1 nave en Camino de la Junquera nº 3A) tiene un uso para una actividad industrial (fundición), con mayor antigüedad y peor estado de conservación que el otro pabellón compuesto por una única nave (en Camino de la Junquera nº 3, e independiente de las otras tres naves) que tiene un uso de almacén, con menor antigüedad, mejor estado de conservación y mejor calidad constructiva que el anterior pabellón.

#### **- Pabellón nº 1 :**

El pabellón industrial compuesto por tres naves unidas interiormente consta de una única planta, con una forma en planta trapezoidal, de forma que cada una de las tres naves también tienen una planta con forma trapezoidal, con anchos y fondos variables, siendo el uso de este pabellón el propio de una actividad industrial, con espacios diáfanos y con acceso independiente desde la C/ Camino de la Junquera a través de 3 puertas para acceso rodado y peatonal (una por cada nave).

Entre las dos naves del Camino de la Junquera nº 5 y en el lado de la fachada a calle existe una pequeña oficina en una entreplanta a la que se accede por una escalera interior, en la que existe un pequeño aseo, con archivo y una pequeña oficina.

El pabellón tiene una única fachada a calle por la que se accede al mismo, orientada al Este, de forma que es medianero por el resto de linderos. Al Norte con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 7, al Sur con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 3 y al Oeste con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 15.

El pabellón tiene unas dimensiones interiores variables dada su forma irregular ( ver plano ), con tres crujías correspondientes a cada una de las tres naves, con cubierta a dos aguas en cada nave, de forma que la altura a la cumbrera es de 6,50 m, aproximadamente, con una altura libre a la parte baja de la cercha de cubierta de 4,70 m., aproximadamente.

#### **- Pabellón nº 2 :**

El pabellón industrial compuesto por una única nave consta de una única planta, con una forma en planta trapezoidal (anchos y fondos variables), con un uso actual para almacén, siendo un espacio diáfano y con acceso independiente desde la C/ Camino de la Junquera a través de 1 puerta para acceso rodado y peatonal.



El pabellón tiene una única fachada a calle por la que se accede al mismo, orientada al Este, de forma que es medianero por el resto de linderos. Al Norte con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 3A, al Sur con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 1 y al Oeste con pabellón industrial en Camino de La Junquera nº 15.

El pabellón tiene unas dimensiones interiores variables dada su forma irregular (ver plano), con una única crujía y una cubierta a dos aguas, de forma que la altura a la cumbrera es de 7,60 m., aproximadamente, con una altura libre a la parte baja de la cercha de cubierta de 6,55 m., aproximadamente.

Nota : El acceso a la C/ Camino de la Junquera para camiones y vehículos se realiza primeramente por la C/ Camino San Felicísimo (a la que se accede por la calle Ribera de Deusto, vial principal de Zorrotzaurre) y posteriormente por la Travesía de los Espinos, siendo viales de 7 y 4 m. respectivamente, que limitan el paso de ciertos vehículos pesados.

## **6.2.- Superficies**

6.2.1.- Registralmente los 2 pabellones industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies :

Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89) : 742,00 m<sup>2</sup>, desglosadas en :

.- Finca registral nº 7594: 562,00 m<sup>2</sup> (nave de 272,00 m<sup>2</sup> + nave de 290,00 m<sup>2</sup> ), sin especificar el tipo de superficie.

.- Finca registral nº 26375/B: 180,00 m<sup>2</sup>., sin especificar el tipo de superficie.

Pabellón nº 2 (parcela nº 93): 197,60 m<sup>2</sup>, desglosados en :

.- Finca registral nº 2352 : 165,60 m<sup>2</sup>., sin especificar el tipo de superficie.

.- Finca registral nº 11908 : 32,00 m<sup>2</sup>., sin especificar el tipo de superficie.

6.2.2.- Catastralmente los 2 pabellones industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies catastrales :

Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89) : 911,54 m<sup>2</sup>, desglosadas en :

.-Parcela nº 88 : 651,64 m<sup>2</sup>. (625,12 m<sup>2</sup>c. en P.B. + 26,52 m<sup>2</sup> de Entreplanta)

.- Parcela nº 89 : 260,30 m<sup>2</sup>.

Pabellón nº 2 (parcela 93) : 384,23 m<sup>2</sup>.

6.2.3.- 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, los dos pabellones industriales, objeto de valoración, tienen las siguientes superficies:

Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89) : 786,38 m<sup>2</sup>, desglosadas en :

.-Parcela nº 88 : 578,43 m<sup>2</sup>. (superficie real)

.- Parcela nº 89 : 207,95 m<sup>2</sup>. (superficie real)

Pabellón nº 2 (parcela 93) : 322,07 m<sup>2</sup>.

6.2.4.- Las superficies comprobadas y obtenidas por medición de los dos pabellones industriales son :

.- Pabellón nº 1 :

Superficie útil: 795,46 m<sup>2</sup>u (272,00 m<sup>2</sup>u + 290,00 m<sup>2</sup>u. + 233,46 m<sup>2</sup>u)

Superficie construida: 866,61 m<sup>2</sup>construidos.

Entreplanta (pequeña oficina con aseo ):

Superficie útil : 23,65 m<sup>2</sup>u.

Superficie construida : 26,52 m<sup>2</sup>c (igual que catastro)

.- Pabellón nº 2 :

Superficie útil: 352,28 m<sup>2</sup>u.

Superficie construida: 363,42 m<sup>2</sup>construidos.

6.2.5.- Teniendo en cuenta que existen discrepancias de superficies, se adopta como superficies de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) las superficies construidas comprobadas por medición de dichos pabellones.

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

Las características constructivas generales de los dos pabellones industriales, objeto de valoración, son :

Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

.- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.

.- Estructura con pórticos de pilares mixtos de hormigón y metálicos con ménsulas para apoyo de vigas carril (para colocación de grúas puente), y cerchas de cubierta metálicas triangulares.

.- Cubierta inclinada a dos aguas, con paneles de fibrocemento y paneles traslúcidos para iluminación cenital del pabellón.

.- Cerramientos verticales en fachadas y medianeras a base de fabrica de ladrillo de 1 asta , raseados y pintados.

.- Solado (solera) irregular, con partes de tierra apisonada y partes de homigón.

Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- Estructura con pórticos de pilares metálicos con ménsulas para apoyo de vigas carril (para colocación de grúas puente), y cerchas de cubierta metálicas triangulares.
- Cubierta inclinada a dos aguas, con paneles de fibrocemento y paneles traslúcidos para iluminación cenital del pabellón.
- Cerramientos verticales en fachadas y medianeras a base de fabrica de ladrillo de 1 asta , raseados y pintados.
- Solado (solera) de hormigón armado.

**6.4.- Acabados interiores.**Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Tierra y Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento
Oficinas - entreplanta	Madera	Raseadas y pintadas	Madera Pintada

Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave - Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y panel fibrocemento

**6.5.- Carpintería exterior.**

Las puertas de acceso exterior a cada nave ( 4 puertas, una por cada nave) son metálicas tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal y un ancho aproximado de 5,00 m.

**6.6.- Carpintería interior.**

Las naves industriales interiormente no tienen ninguna puerta interior al ser espacios diáfanos.

Las puertas del aseo y oficina de la entreplanta son de madera pintada.

## **6.7.- Instalaciones.**

### Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

El pabellón dispone de las acometidas básicas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento, con instalaciones mínimas de alumbrado y fuerza (enchufes) y aseo en oficina de la entreplanta con sanitarios y grifería de baja calidad.

Además en las 3 naves existen 4 grúas puente, 3 grúas puente para una carga de 1 Tn. y otra grúa puente para una carga de 2,5 Tn.

### Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

El pabellón no dispone de ninguna instalación (uso almacén, sin actividad industrial), salvo un alumbrado consistente en una línea central de luminarias tipo industrial, colgadas del techo.

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

### **7.1.- Antigüedad .**

#### Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1963 (51 años de antigüedad).

#### Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1963 (51 años de antigüedad).

Si bien se observa que este pabellón dada su construcción y estado de conservación se estima con una menor antigüedad, y según la información facilitada es del año 1986 (estructura y cubierta)

### **7.2.- Estado de Conservación.**

#### Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

Actualmente el pabellón industrial destinado a una actividad industrial (fundición) tiene un estado de conservación bastante deficiente, siendo muy malo en lo que se refiere al suelo ( con bastantes zonas de solera levantadas, con zonas de tierras vistas y zonas de charcos de agua) y en lo que se refiere a los revestimientos de los cerramientos verticales con desprendimientos de los mismos y humedades.



Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

Actualmente el pabellón industrial destinado a almacén (sin actividad industrial) tiene un estado de conservación regular, dado que se trata de una construcción más reciente y no se ha destinado a una actividad industrial.

**8.- ANALISIS DE MERCADO**

**8.1.- Oferta.**

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

**8.2. Demanda.**

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotarre) 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 500,00 €/m<sup>2</sup>c y los 700,00 €/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.*

*Quando 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".

Teniendo en cuenta que las características, uso, antigüedad, estado de conservación, superficies, etc. son diferentes en cada pabellón industrial, se han tomado testigos diferentes para cada pabellón.

### 9.2.1.- Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

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	532,26	0,720
2	C/ Ribera de Zorrotzaurre, s/n. API-Amezaga (94-4941328)	44	48014	Nave	850	698,82	0,706
3	C/ Telleria nº 19, (P. Industrial Bolueta). Bilbao. Inmogestión (607-717997)	34	48004	Nave	985	571,07	0,705
4	Crta. Kastresana 20 (P. Industrial San Agueda), Zorroza-Bilbao. API-Henao (94-49441056)	44	48002	Nave	670	402,99	0,722
5	Avda. Cervantes 51 (P. Industrial Denac), Basauri. Api-Irizar (94-4232426)	54	48970	Nave	1.200	330,00	0,891
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Quorum (94-4571500)	44	48480	Nave	1.100	354,55	0,794

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 357,62 €/m2c.**

9.2.2.- Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3):

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial Inbisa, Derio API - San Fernando (942-087677)	15	48160	Nave	268	559,70	0,903
2	P. Industrial Zabalondo. C/ Erreruena nº 9, Derio Particular (656-797189)	25	48160	Nave	400	587,50	0,855
3	P. Industrial Arkotxa, Zaratamo. Oferta de Bankinter (91-4893268)	35	48480	Nave	320	500,00	1,05
4	P. Industrial Martiartu nº 21 Arrigorriaga Particular (625-707302)	30	48480	Nave	300	566,67	0,855
5	P. Industrial Denac Avda Cervantes nº 51, Basauri API-Inmobasque (94-4940182)	44	48970	Nave	225	577,78	0,851
6	P. Industrial Erletxes Gumuzio - Galdakao Particular (650-485219)	20	48960	Nave	260	557,69	0,812

**Precio homogeneizado por m2c., para Pabellón Industrial nº 2..... 493,63 €/m2c.**

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

En el caso del pabellón nº 1, la mayoría de los testigos se han homogeneizado con un coeficiente de homogeneización bajo (inferior a 0,90), debido a que las naves de dicho pabellón tienen un estado de conservación muy deficiente. El valor de la pequeña oficina de dicho pabellón se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

En el caso del pabellón nº 2 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,... ..)

**9.3.- Criterios para la homogeneización**9.3.1.- Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89 : 3 naves unidas en Camino de la Junquera nº 5 y nº 3A):

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	0,95
Antigüedad - Conservación	0,80	0,80	0,80	0,80	0,90	0,80
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 (oficina y aseo en Entreplanta)	1,00	0,98	1,03	0,95	1,10	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,720	0,706	0,705	0,722	0,891	0,794



## 9.3.2.- Pabellón nº 2 (parcela 93 : nave en Camino de la Junquera nº 3) :

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,95	0,95	1,00	0,95	0,90	0,90
Superficie	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95
Características constructivas	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95
Antigüedad - Conservación	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00
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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,903	0,855	1,05	0,855	0,851	0,812

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).

- No todos los testigos comparables están en la misma situación urbanística que el inmueble a valorar, a petición del solicitante de la tasación, de forma que algunos se sitúan en la misma zona mientras que el resto no, 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.

**10.- VALOR DE TASACIÓN**

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Pabellón nº 1 (parcelas 88 y 89)	Comparación	866,61	357,62	309.917,07 €
Pabellón nº 2 (parcela nº 93)	Comparación	363,42	493,63	179.395,01 €

**TOTAL valor de tasación..... 489.312,08 €**

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON OCHO CENTIMOS DE EURO.

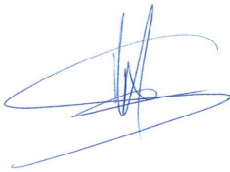
**11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.**

El presente informe consta de 21 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 26 de Agosto de 2014.

Tasador

Sociedad



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



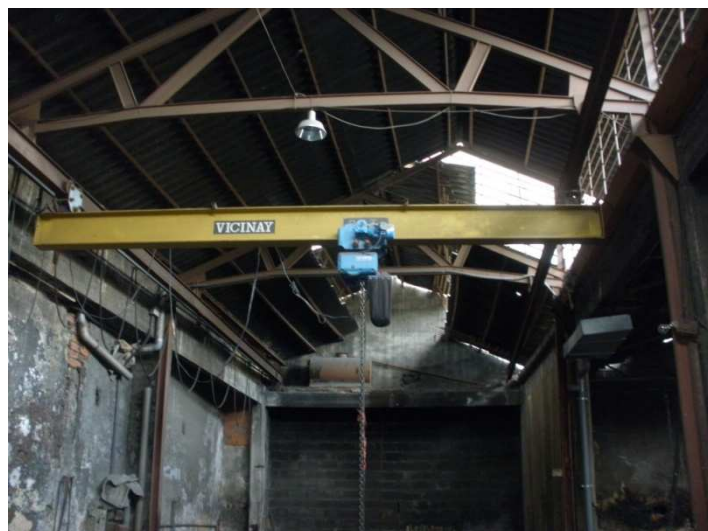
KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación  
M<sup>a</sup> Angeles Pagazaurtundua Mena

## ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	11 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	9 Pág.
.- Ficha catastral.....	4 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

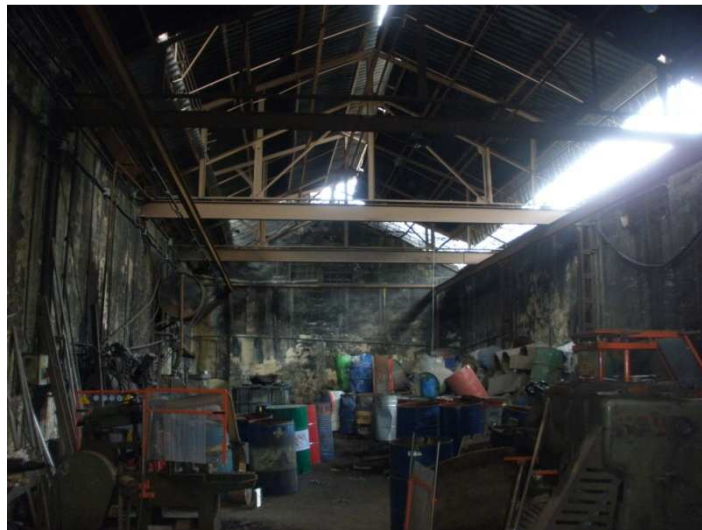
**FOTOGRAFIAS – PABELLON Nº 1**

















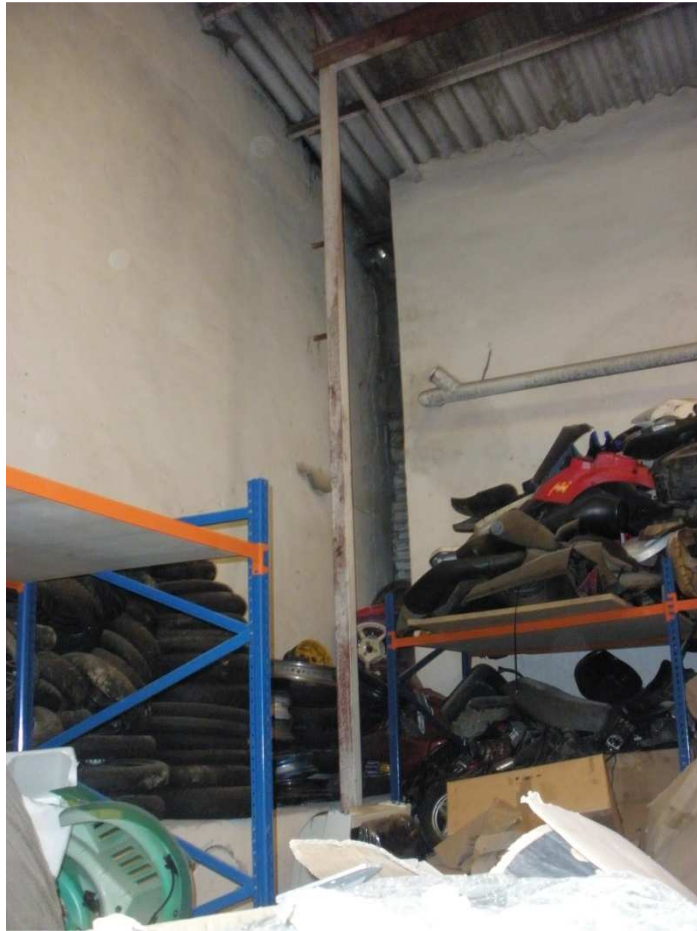


**FOTOGRAFIAS – PABELLON Nº 2**



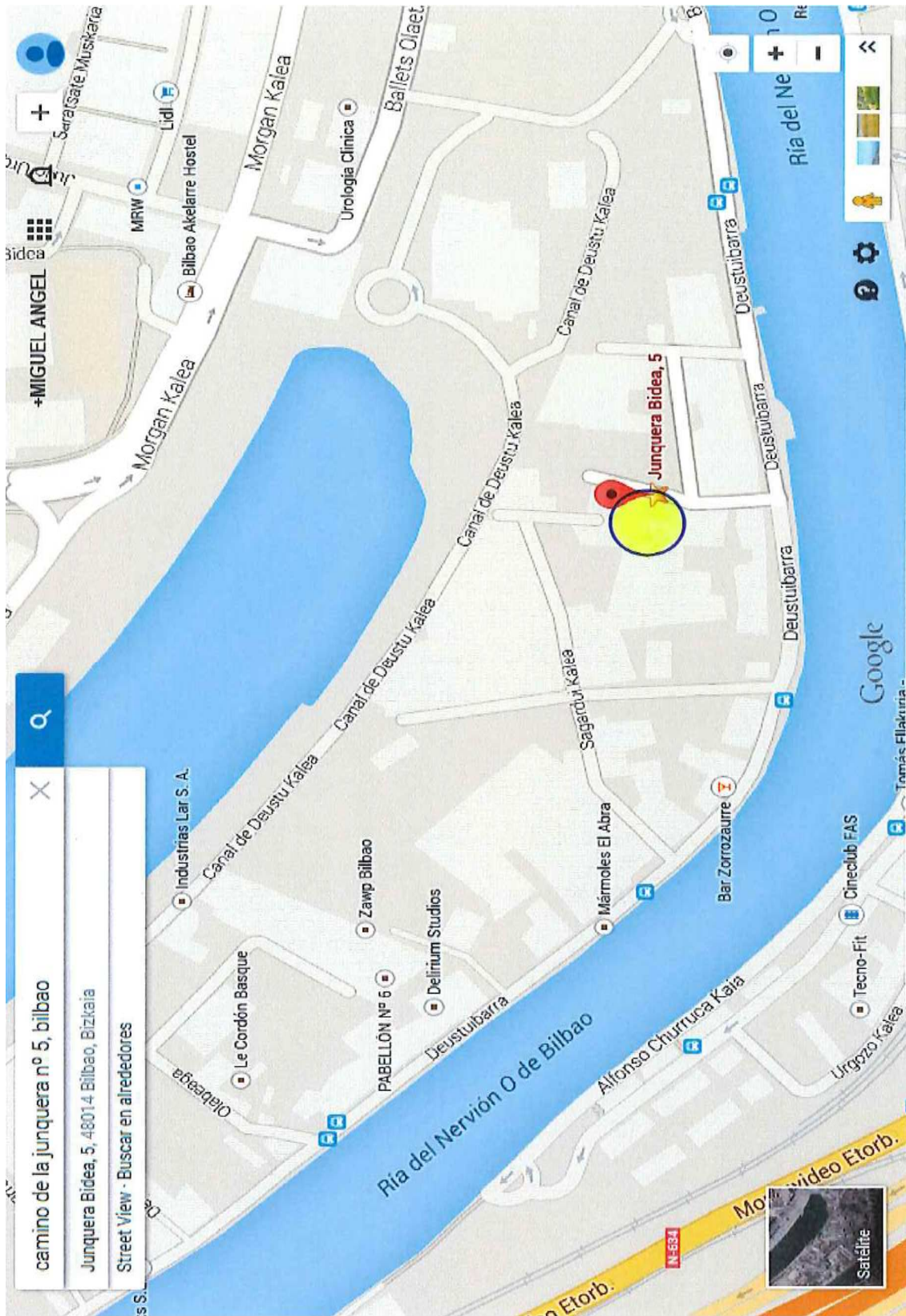








### SITUACIÓN





## DESCRIPCIÓN REGISTRAL



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

### FINCA INICIAL 88

### FINCA INICIAL 9 DE LA MANZANA 9

a.- **Propietario registral:** Dña. Maite Barrutieta Mezo (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Céspedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)



301






---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

### b.- Descripción registral:

**TERRENO** de forma trapezoidal en la Anteparroquia de Deusto, hoy esta villa, en su Barrio de Olabeaga, con una línea de diecisiete metros al camino de la Junquera, tiene una superficie de quinientos setenta y dos metros cuadrados y linda: al Norte, con resto de la finca matriz de la que se segregó, propiedad de los señores Olabe y Mendizabal; al Sur, propiedad de Don Jesús Olabe Lezama; al Este, Camino de la Junquera; y al Oeste, propiedad de Don José María Taibo. Y ocupando la totalidad del terreno, los dos PABELLONES siguientes: a.- **PABELLON** con su fachada principal o entrada en línea de ocho metros y medio por el Camino de la Junquera, en Deusto Bilbao, ocupa una superficie de doscientos setenta y dos metros cuadrados y linda: al Norte, con el pabellón que se describirá en la letra b; al Sur, con propiedad o pabellón de Don Jesús Olabe; al Este, o frente, Camino de la Junquera; y al Oeste o fondo, con propiedad de Don José María Taibo. Las paredes del Norte y Sur, son medianeras con los pabellones colindantes por dichos lados. b: **PABELLON** con su fachada principal o entrada en línea de ocho metros y medio por el Camino de la Junquera, en Deusto Bilbao, ocupa una superficie de doscientos noventa metros cuadrados y linda: al Norte, con el resto de la finca matriz del que ha sido segregado; al Sur, con el pabellón descrito a la letra a. que antecede; al Este o frente, Camino de la Junquera; y al Oeste o fondo, propiedad de Don José María Taibo; con número fijo catastral U0205940Q

### c.- Superficie

- Registral: 572 m<sup>2</sup>
- Real: 578,43 m<sup>2</sup>
- Afectada: en su totalidad

### d.- Títulos:

- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Luis de la Fuente O'Connor, en Bilbao el día 5 de abril de 2001.
- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Alfonso Batalla de Antonio, en Bilbao el día 20 de abril de 2001.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

e.- **Inscripción registral:** Finca registral 7594, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 420 de Bilbao, folio 65.

f.- **Cargas:** Libre de cargas

g.- **Ocupante:** Fundiciones Garate, S.L.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

**FINCA INICIAL 89**  
**FINCA INICIAL 10 DE LA MANZANA 9**

a.- **Propietario registral:** Dña. Maite Barrutieta Mezo (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Céspedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)



b.- **Descripción registral:**

**TERRENO** en la anteiglesia de Deusto, hoy esta villa, en su Barrio de la Ribera de Olaveaga, señalado con el número CINCO del CAMINO DE LA JUNQUERA, que tiene una superficie de ciento ochenta metros cuadrados. Linda: al Norte, Fundiciones de Don Jesús Garate; al Sur, resto de donde se segregó, o sea propiedad de Don Jesús Olabe y Lezamiz; al Este, Camino de la Junquera; y al Oeste, propiedad de Don José María Taibo Guisasola. Este terreno estaba ocupado por un pabellón que fue destruido por un incendio; con número fijo catastral U0205942J



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

**c.- Superficie**

- Registral: 180 m<sup>2</sup>
- Real: 207,95 m<sup>2</sup>
- Afectada: en su totalidad

**d.- Títulos:**

- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Luis de la Fuente O'Connor, en Bilbao el día 5 de abril de 2001.
- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Alfonso Batalla de Antonio, en Bilbao el día 20 de abril de 2001.

**e.- Inscripción registral:** Finca registral 26375/B, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 416 de Bilbao, folio 91.

**f.- Cargas:** Libre de cargas

**g.- Ocupante:** Fundiciones Garate, S.L.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

**FINCA INICIAL 93**  
**FINCA INICIAL 14 DE LA MANZANA 9**

a.- **Propietario registral:** Dña. Maite Barrutieta Mezo (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Cespedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)







PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AT-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

**Finca inicial 93.A)**

**Finca registral 2352:**

a.- Propietario registral: Dña. Maite Barrutieta Mezo (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Cespedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)

**b.- Descripción registral:**

PABELLON señalado con el número TRES del CAMINO DE LA JUNQUERA, en Dousto Bilbao, que tiene una superficie de ciento sesenta y cinco metros y sesenta decímetros cuadrados. Linda: al frente, con Camino de la Junquera; por la derecha entrando, con el pabellón de esta procedencia, propiedad de don Jesús Garate Aldazabal y otros; por la izquierda, con el pabellón segregado y vendido a Don Arturo de la Cruz y Don Abdon Fernandez; y por el fondo, con Don José María Taibo Guisasola

**c.- Superficie**

- Registral: 165,60 m<sup>2</sup>
- Real: 322,07 m<sup>2</sup>
- Afectada: en su totalidad

**d.- Títulos:**

- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Luis de la Fuente O'Connor, en Bilbao el día 5 de abril de 2001.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Alfonso Batalla de Antonio, en Bilbao el día 20 de abril de 2001.

e.- **Inscripción registral:** Finca registral 2352, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 440 de Bilbao, folio 90.

f.- **Cargas:** Libre de cargas

g.- **Ocupante:** FUNDICIONES GARATE, S.L.

**Finca inicial 93.B)**

**Finca registral 11908:**

a.- **Propietario registral:** Dña. Maite Barrutieta Mezo (1/2 del pleno dominio con carácter privativo) y Dña. Judith Inmaculada Cespedes Arenal (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)

**b.- Descripción registral:**

PABELLON EN ZONA INTERIOR, en la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao, en su Barrio de la RIBERA DE OLABEAGA, que tiene una superficie de treinta y dos metros cuadrados y linda: al Sur y al Este, con la finca de la que se ha segregado; al Norte, propiedad hoy de Don Ramón Garate; y al Oeste, propiedad del señor Taibo



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

**c.- Superficie**

- Registral: 32 m<sup>2</sup>
- Afectada: en su totalidad

**d.- Títulos:**

- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Luis de la Fuente O'Connor, en Bilbao el día 5 de abril de 2001.
- Adquirida por adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada por el Notario D. Alfonso Batalla de Antonio, en Bilbao el día 20 de abril de 2001.

**e.- Inscripción registral:** Finca registral 11908, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 420 de Bilbao, folio 70.

**f.- Cargas:** Libre de cargas

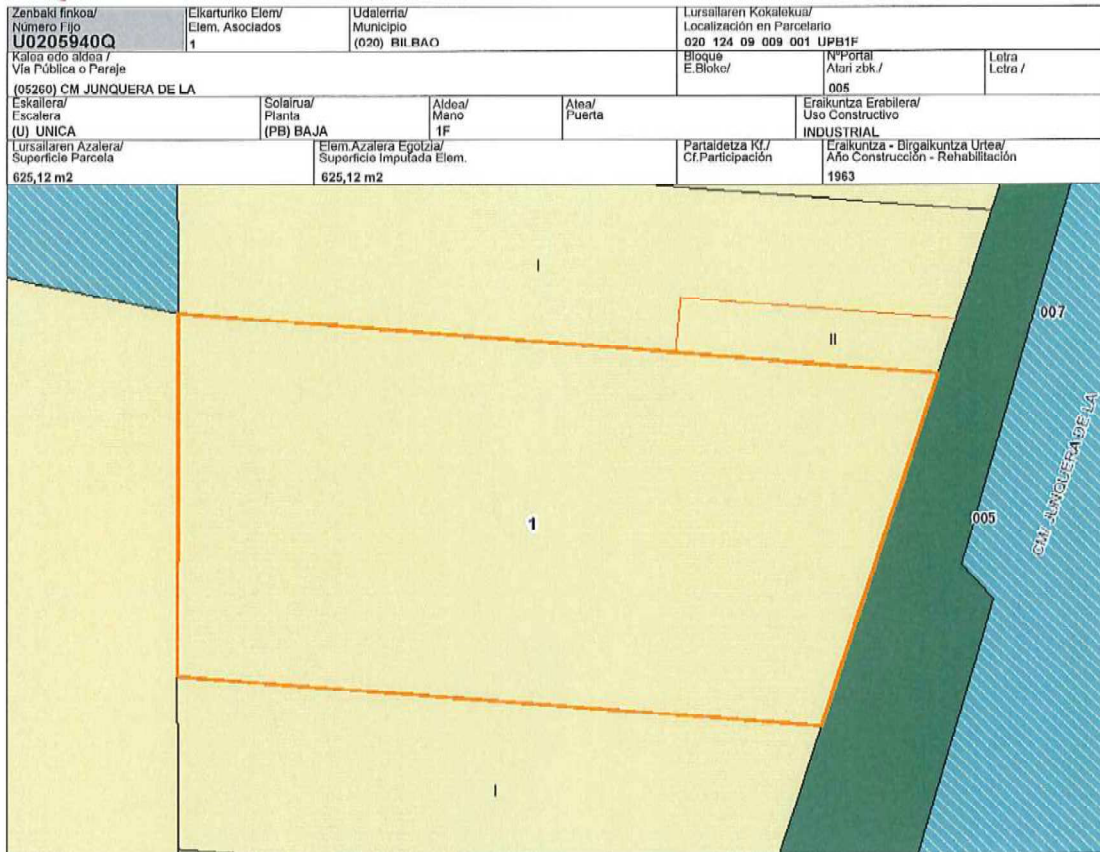
**g.- Ocupante:** Fundiciones Garate, S.L.



### FICHA CATASTRAL



## Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa Hiriko Higiezinaren Ondasunak Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana



X= 503.569,39 Y= 4.790.381,20 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:300

#### ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Pareje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.
U0205941B	05260 CM JUNQUERA DE LA	26,52 m2	INDUSTRIAL	

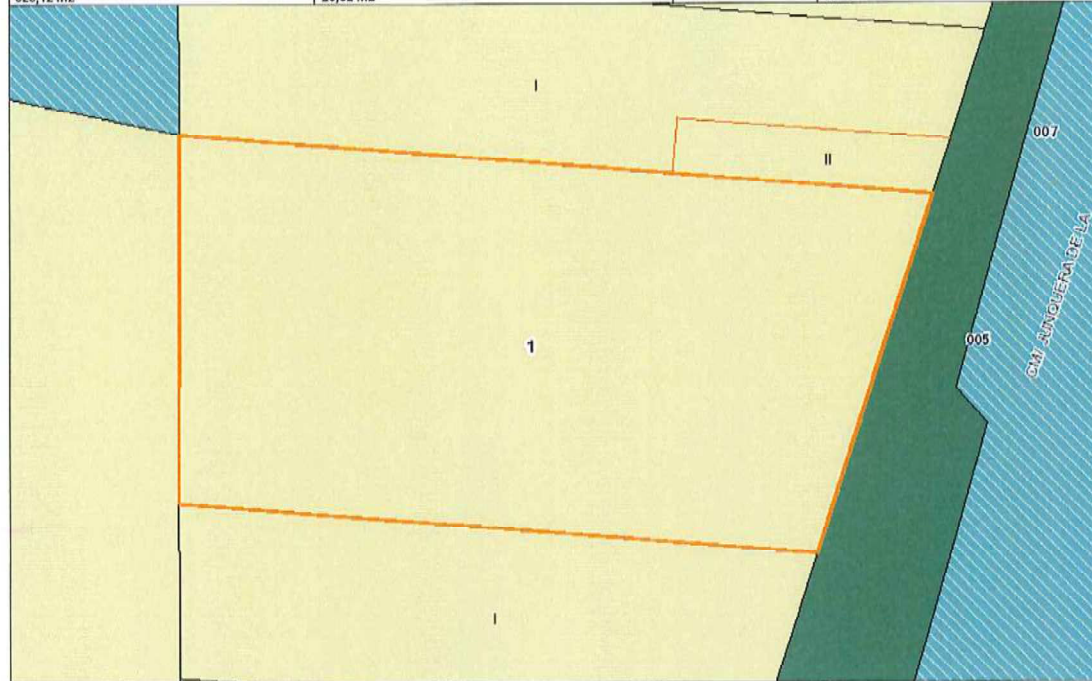
Agiri hau ez da katastro-zhurtagarria, baina haren datuak egiaztatu ogin dagozke higiezin katastroko bulegoetan  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
28/07/2014



**Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa**  
**Hiriko Higiezinaren Ondasunak**  
**Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales**  
**Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana**

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U0205941B</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1	Udalerrita/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 09 009 001 UE11F
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (05260) CM JUNQUERA DE LA	Solairua/ Planta (E1) ENTREPLANTA	Aldea/ Mano 1F	Alea/ Puerta
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	Partaidetza Kf / Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaituntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1963
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 625,12 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 26,52 m2		



X= 503.569,39 Y= 4.790.381,20 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:300

**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koef/ Coef.Partic.
U0205940Q	05260 CM JUNQUERA DE LA	625,12 m2	INDUSTRIAL	

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
28/07/2014



**Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa**  
**Hiriko Higiezinaren Ondasunak**  
**Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales**  
**Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana**

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U0205942J</b>	Elkartuko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalemia/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalkua/ Localización en Parcelario <b>020 124 09 010 001 UPB1F</b>
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>(05260) CM JUNQUERA DE LA</b>			Bloque E.Bloke/ <b>003A</b>
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>1F</b>	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>260,30 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>260,30 m2</b>	Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>
		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1963</b>	



X= 503.566,51 Y= 4.790.369,00 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:300

**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koeff/ Coef.Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

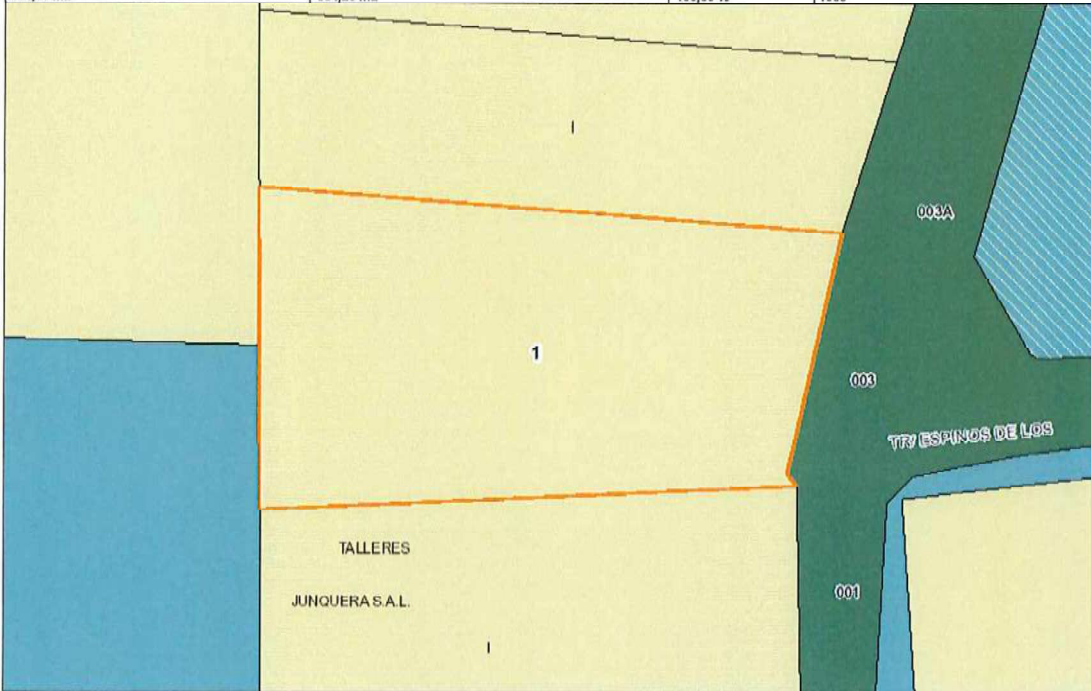
Orria / Hoja  
1/1  
28/07/2014





**Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa**  
**Hiriko Higiezinaren Ondasunak**  
**Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales**  
**Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo <b>U0205939S</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerria/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 09 014 001 URBIF</b>
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>(05260) CM JUNQUERA DE LA</b>		Bloque E.Bloke/ <b>003</b>	Letra Letra / <b>003</b>
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>1F</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>384,33 m2</b>	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>384,23 m2</b>	Partaidetza K./ Cf. Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1963</b>



X= 503.565,17 Y= 4.790.357,02 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:300

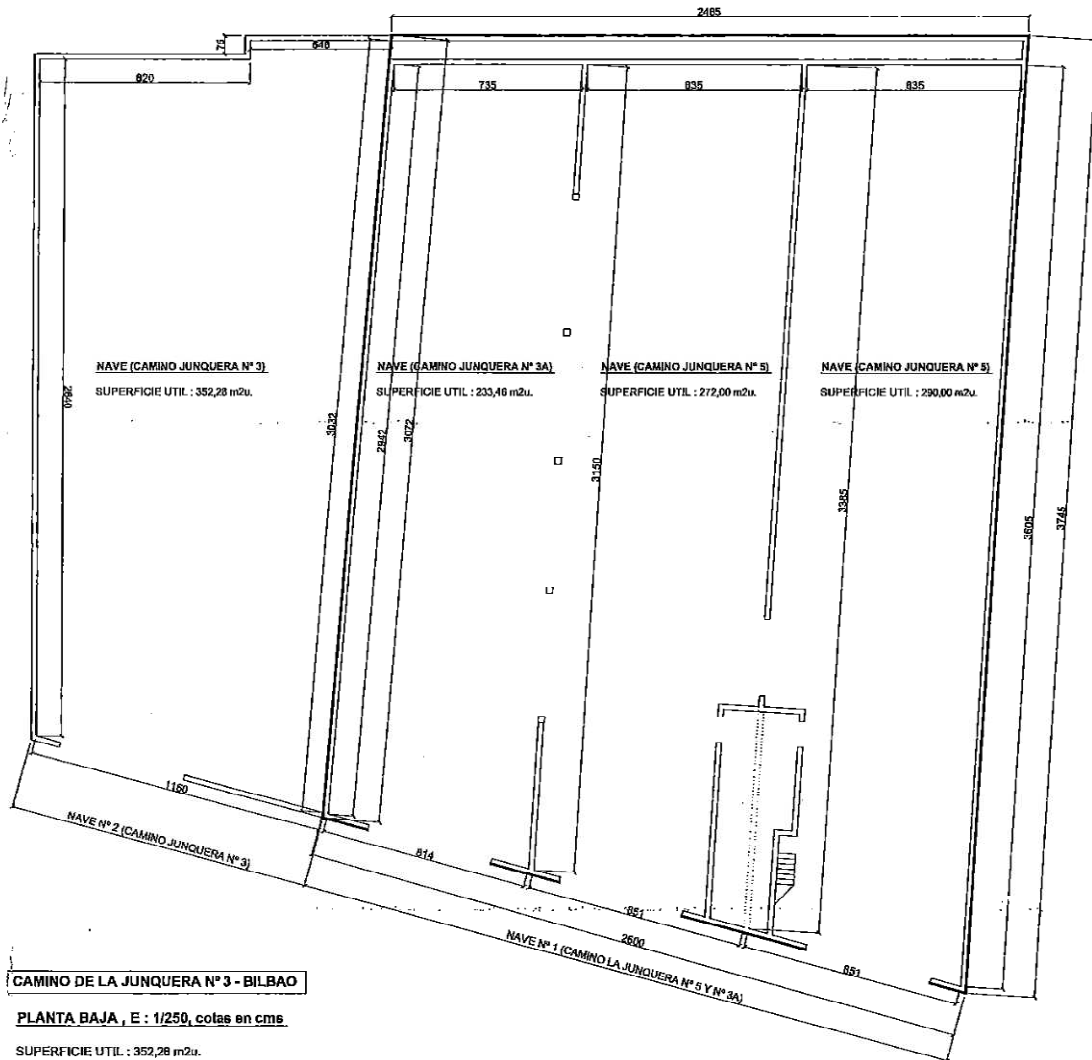
**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
28/07/2014

**PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE**



**CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 3 - BILBAO**

**PLANTA BAJA, E : 1/250, cotas en cms**

SUPERFICIE UTIL : 352,28 m2u.  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 363,42 m2c.

**CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 5 Y Nº 3A - BILBAO**

**PLANTA BAJA, E : 1/250, cotas en cms**

SUPERFICIE UTIL : 795,46 m2u.  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA : 868,61 m2c.