



**INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UNA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL TERMINADA COMPUESTA POR TRES NAVES UNIDAS INTERIORMENTE, CON OFICINAS EN ENTREPLANTAS Y PLATAFORMA PARA ALMACEN EN LA NAVE PRINCIPAL Y POR UNA PEQUEÑA EDIFICACIÓN SITUADA A LA ENTRADA DE LA PARCELA DESTINADA A ACCESO Y A OFICINAS, SITUADA EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 17, PARCELA Nº 92 (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: 020168/27-2015**

**VALOR DE TASACIÓN: 912.619,47 €**

## **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 una edificación industrial compuesta por 3 naves unidas interiormente, con oficinas en entreplantas y con una plataforma para almacén en la nave principal y por una pequeña edificación situada a la entrada de la parcela destinada a acceso y a oficinas, 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”.

**NOTA :** La valoración del inmueble, objeto de valoración, se corresponde con el estado del mismo anterior a las obras de reforma que se están llevando a cabo en el inmueble, cuyo estado se ha podido comprobar con la documentación aportada y con lo comprobado en la visita, existiendo un documento (que se adjunta como anexo) en el que la propiedad renuncia al valor añadido que pudiera tener el inmueble como consecuencia de las obras de reforma que se están llevando a cabo en el inmueble.

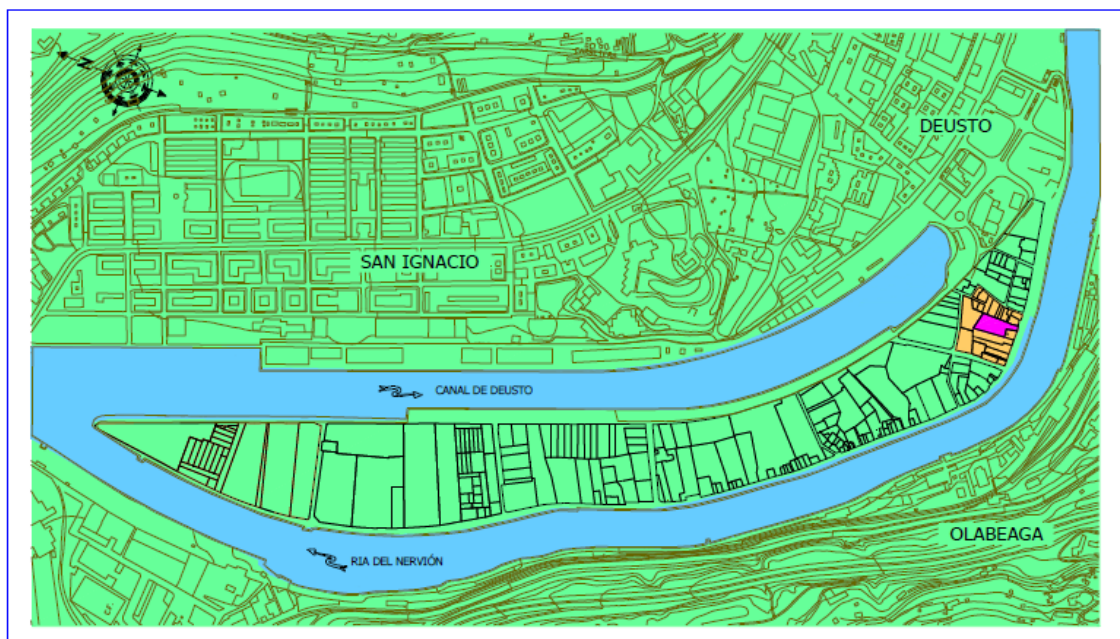
## **2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

- 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, correspondiente a una edificación industrial con oficinas, se sitúa en la Ribera de Deusto nº 17, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



1º.- En la visita se comprueba que el inmueble, objeto de valoración, está siendo objeto de una reforma para habilitarlo como “Sala Multiusos de Bilbao Ekintza, E.P.E.L. - Ente Público Empresarial Local del Ayuntamiento de Bilbao”, si bien y como se ha indicado anteriormente el inmueble se valora sin tener en cuenta dichas obras de reforma, considerando en la valoración el estado anterior del inmueble a dichas obras de reforma.

2º.- Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 3189, descrito como porción de terreno en el barrio de Olabeaga, en Deusto, Bilbao, que ocupa una superficie de 2.300,53 m<sup>2</sup>, sobre el que existe un pabellón pequeño de 248,52 m<sup>2</sup> (16,35 m. x 15,20 m.) y un pabellón grande que ocupa una superficie de 807,82 m<sup>2</sup> (33,80 m. x 23,90 m.).

.- Linderos registrales del terreno : Al Norte con propiedad de la Compañía Española de Oxígeno, al Sur con la Ribera de Deusto y con casa de la señora Echevarría, al Este ó derecha con finca de D. Francisco Zarraga y D. Jesús Olave y al Oeste ó izquierda con finca de la señora Echevarría y Tranvías Urbanos.

.- Linderos del pabellón pequeño : Al Norte con pabellón grande, al Sur con la casa de la señora Echevarría, al Este con resto de terreno sobre el que está construido y al Oeste con propiedad de los señores Bilbao Goyoaga.

.- Linderos del pabellón grande: Al Norte con propiedad de la Sociedad Española de Oxígeno, al Sur con el resto del terreno sobre el que se levanta y con el pabellón pequeño, al Este con la propiedad de los señores Zarraga y Olave y al Oeste con propiedad de los señores Bilbao Goyoaga.

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

3º.- Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con :

.- La edificación industrial (compuesta por 3 naves) se corresponde con la finca catastral con nº fijo : N9573571J y/ó referencia catastral : 020-124-09-013-002-UPB1F, identificada en Camino de la Junquera nº 015002 (Bilbao), para un uso industrial.

.- La pequeña edificación situada a la entrada de la parcela compuesta de planta baja y planta primera se corresponde con :

Planta baja : Finca catastral con nº fijo : U0210849X y/ó referencia catastral : 020-124-09-013-001-UPB1F, identificado en C/ Ribera de Deusto nº 17 (Bilbao), para un uso industrial.

Planta primera : Finca catastral con nº fijo : N9573568S y/ó referencia catastral : 020-124-09-013-001-U011F, identificado en C/ Ribera de Deusto nº 17 (Bilbao), para un uso industrial.

4º.- Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 92 (finca inicial nº 13 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 el inmueble objeto de valoración se corresponde con la finca registral cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro Propiedad	Finca	Libro	Folio
Edificación industrial	nº 1 de Bilbao	3189	403 de Bilbao	113

Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a :  
 .- Los cónyuges D. José Manuel Arzoz Álvarez y Dña. María Esther Santisteban (85,72 %).  
 .- Los cónyuges D. Mikel Arzoz Santisteban y Dña. Francesh Figan (7,14 %).  
 .- Los cónyuges D. Xabier Arzoz Santisteban y Dña. Mercedes Villar Escudero (7,14 %).

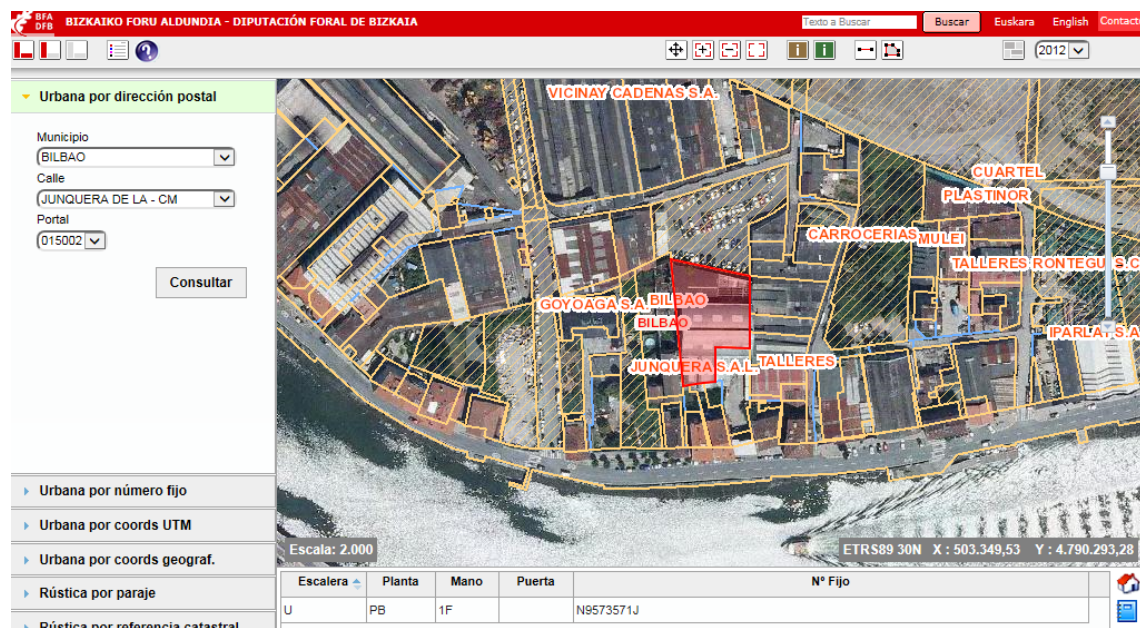
Según el proyecto de reparcelación el inmueble objeto de valoración, está ocupado por “Bilbao Ekintza, E.P.E.L.” y según otra documentación el inmueble está ocupado en arrendamiento por la “Asociación La Hacería Artes Escénicas de Bilbao”, la cual está llevando a cabo las obras de reforma en el inmueble objeto de valoración.

**3.3.- Datos catastrales.**

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

1º.- Edificación industrial compuesto por tres naves :

Nº fijo : N9573571J y/o referencia catastral : 020-124-09-013-002-UPB1F



BFA BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contact

2012

### Croquis de un edificio

Dirección  
CM - JUNQUERA DE LA, 015002 - BILBAO

Planta  
PLANTA BAJA

Locales

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9573571J	U	1F		1.616,93

ETRS89 30N X : 503.427,72 Y : 4.790.387,21

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		N9573571J

Rústica por paraje

Rústica por referencia catastral

2º.- Pequeña edificación a la entrada de la parcela.

BFA BIZKAIKO FORU ALDUNDIA - DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Texto a Buscar Buscar Euskara English Contact

2012

Urbana por dirección postal

Municipio  
BILBAO

Calle  
DEUSTU DE - RR

Portal  
017

Consultar

Escala: 1.000

ETRS89 30N X : 503.422,07 Y : 4.790.358,58

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210849X
U	01	1F		N9573568S

Urbana por número fijo

Urbana por coords UTM

Urbana por coords geograf.

Rústica por paraje

Rústica por referencia catastral

.- Planta baja de la pequeña edificación situada a la entrada de la parcela :  
 Nº fijo : U0210849X y/ó referencia catastral : 020-124-09-013-001-UPB1F

**Croquis de un edificio**

Dirección: RR - DEUSTU DE, 017 - BILBAO

Planta: (PLANTA BAJA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
U0210849X	U	1F		45,83

Map dimensions: 11,09, 5,17, 10,87, 5,85

ETRS89 30N X : 503.516,43 Y : 4.790.319,03

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210849X
U	01	1F		N9573568S

.- Planta primera de la pequeña edificación situada a la entrada de la parcela :  
 Nº fijo : N9573568S y/ó referencia catastral : 020-124-09-013-001-U011F

**Croquis de un edificio**

Dirección: RR - DEUSTU DE, 017 - BILBAO

Planta: (PLANTA PRIMERA)

Relación de Locales

Nº Fijo	Escalera	Mano	Puerta	Superf.(m2)
N9573568S	U	1F		77,37

Map dimensions: 3,59, 7,47, 7,17, 7,59, 10,88

ETRS89 30N X : 503.499,89 Y : 4.790.337,08

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	PB	1F		U0210849X
U	01	1F		N9573568S

#### **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**

Teniendo en cuenta el estado del inmueble anterior a las obras de reforma que se están llevando a cabo en el mismo, el conjunto edificatorio, objeto de valoración, se corresponde por un lado con una edificación industrial compuesta por 3 naves unidas interiormente ubicadas en el fondo de la parcela y por otro lado por una pequeña edificación situada a la entrada de la parcela la cual sirve de acceso a la misma.

#### **1º.- Edificación industrial :**

Las 3 naves que componen la edificación industrial se describen de la siguiente manera:

.- Nave nº 1 : Nave central y/ó nave principal que consta de una planta con una forma casi rectangular salvo por su lindero Oeste, con unas dimensiones de 23,90 de ancho por una longitud variable entre 34,20 m. (lindero Sur) y 37,00 m. (lindero Norte). Esta nave de cubierta abovedada tiene una altura de 10,80 m. en la parte más baja y de 13,60 m. en la parte más alta, con una altura en el lucernario central de la nave de 15,50 m. (medidas aproximadas)

Esta nave se corresponde con un espacio diáfano que cuenta con una zona para oficinas ubicada en la esquina Sureste de dicha nave, la cual consta de dos plantas y/ó entreplantas destinadas a oficinas, de forma que en la planta baja de esta zona existían una zona de aseos y vestuarios.

Además en la esquina Noreste de dicha nave existe una plataforma metálica destinada a almacén con una forma en planta rectangular y unas dimensiones de 10,00 m. de frente por 5,00 m. de fondo, situada a una altura del suelo de 6,55 m. aproximadamente.

El acceso a las plantas de oficinas y a la plataforma se realiza por una escalera interior en "L" y de acceso común a ambas zonas.

El acceso a esta nave principal se realiza por su fachada Sur desde el terreno libre de edificación de la parcela.

Desde el interior de la nave 1º y/ó principal y por parte de su lindero Sur se puede acceder al interior de la nave nº 2 .

Desde el interior de la nave 1º y/ó principal y a lo largo de su lindero Norte se puede acceder al interior de la nave nº 3.

- Nave nº 2 y/ó secundaria : Nave de parecidas características constructivas a la nave central y/ó principal , pero más pequeña y con menor altura, que consta de una planta con una forma trapezoidal, con unas dimensiones de 16,70 m. en el frente que da al terreno de la parcela y por donde tiene su acceso, siendo variable hasta el fondo de la nave. Esta nave de cubierta abovedada tiene una altura de 6,00 m. en la parte más baja y de 8,15 m. en la parte más alta, con una altura en el lucernario central de la nave de 10,00 m. (medidas aproximadas)

Esta nave se sitúa adosada a parte de la fachada Sur de la nave 1 y/ó principal, con acceso interior por dicha nave y con acceso exterior por la fachada Este de la nave nº 2, a través de una tejavana y/ó porche cubierto adosado a dicha fachada.

- Nave nº 3 : Nave de diferentes características constructivas que las dos naves anteriores, que consta de una planta con una forma trapezoidal , con unas dimensiones variables entre 9,80 m. y 16,90 m. de ancho y entre 37,00 m. y 39,00 m. de longitud. Está nave con un cubierta inclinada a un agua tiene una altura de 5,15 m. en la parte más baja (lindero Sur) y de 6,15 m. en la parte más alta (lindero Norte).

Esta nave se sitúa adosada a lo largo de toda la fachada Norte de la nave nº 1 y/ó principal, con acceso interior desde dicha nave.

Nota : Actualmente y como consecuencia de las obras de reforma del inmueble, esta nave nº 3 ha reducido su superficie considerablemente dejando un espacio libre de edificación a modo de patio, de forma que se ha construido un nuevo cerramiento en la fachada Norte de la nave nº 1 y/ó principal así como un nuevo cierre de la nave nº 3, ambos cerramientos dan al nuevo patio.

2º.- Pequeña edificación situada a la entrada de la parcela :

Situada a la entrada de la parcela por la C/ Ribera de Deusto existe una pequeña edificación que sirve de cierre de parcela hacia la calle, que consta de planta baja y planta primera. Parte de la planta baja sirve de paso, a modo de pasadizo, para acceso rodado y peatonal desde el que se llega al terreno libre de edificación de la parcela y desde este espacio se accede a la edificación industrial, mientras que la otra parte de la planta baja se destina a oficina y a portal con acceso a escalera que sube a la planta primera. El acceso a este portal es independiente de la otra entrada.

Tanto la planta baja como la planta primera se destinan a oficinas con un aseo en la planta primera. La planta primera tiene un vuelo en forma triangular sobre la calle.

## **6.2.- Superficies**

1º.- Regístralmente la parcela de terreno sobre la que se ubica el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie de 2.300,53 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie registral de los dos pabellones industriales inscritos es de 248,52 m<sup>2</sup> (pabellón pequeño y no se especifica el tipo de superficie) y 807,82 m (pabellón grande y no se especifica el tipo de superficie), siendo la superficie total registral de la edificación de 1.056,34 m<sup>2</sup>.

Nota : Regístralmente no están inscritas la nave nº 3, la tejavana y/ó porche cubierto de la nave nº 2, la zona de oficinas y la plataforma del interior de la nave nº 1 y/ó principal y tampoco la pequeña edificación situada a la entrada de la parcela.

2º.- 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 parcela de terreno sobre la que se ubica el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie de 2.283,46 m<sup>2</sup>.

3º.- Catastralmente la parcela de terreno sobre la que se ubica el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie de 2.247,15 m<sup>2</sup> (similar a la superficie real según el Proyecto de Reparcelación).

Las edificaciones inscritas en el catastro tienen las siguientes superficies construidas :

- .- Edificación industrial compuesta por 3 naves (nº fijo : N9573571J) : 1.616,93 m<sup>2</sup>c.
- .- Pequeña edificación situada a la entrada de la parcela : 123,20 m<sup>2</sup>c, desglosados en Planta baja (nº fijo : U0210849X) : 45,83 m<sup>2</sup>c.
- Planta primera (nº fijo : N9573568S) : 77,37 m<sup>2</sup>c.
- .- Total superficie construida catastral : 1.739,52 m<sup>2</sup>c.

Nota : Catastralmente no están inscritas la zona interior para oficinas y la plataforma de la nave nº 1 y/ó nave principal, ni la tejavana y/ó porche cubierto de la nave nº 2.

4º.- Las superficies construidas comprobadas por medición del inmueble son :

A.- Edificación industrial compuesta por las 3 naves :

NAVE Nº 1 y/ó principal :

- .- Nave en planta baja para uso industrial : 850,84 m<sup>2</sup>c.
  - .- Entreplanta 1ª para uso de oficina : 49,38 m<sup>2</sup>c.
  - .- Entreplanta 2ª para uso de oficina : 57,86 m<sup>2</sup>c.
  - .- Plataforma para almacén : 50,00 m<sup>2</sup>c.
- Total superficie construida nave nº 1 : 1.007,78 m<sup>2</sup>c.

- NAVE Nº 2 y/ó secundaria :

Nave en planta baja para uso industrial : 302,17 m2c.

Tejavana y/ó porche cubierto en fachada Este : 93,00 m2c ( 15,50 m. x 6,00 m.).

Total superficie construida de la nave nº 2 : 395,17 m2c.

- NAVE nº 3 :

Nave en planta baja para uso industrial : 503,75 m2c.

B.- Pequeña edificación situada en la entrada de la parcela :

- Planta baja para uso de oficina : 32,45 m2c.

- Planta primera para uso de oficina : 72,46 m2c.

Superficie total construida de esta pequeña edificación: 104,91 m2c.

Además en planta baja existe una zona para paso desde la calle al interior de la parcela de 24,48 m2, de forma que la planta baja de esta edificación tendría una superficie de 56,93 m2.

C.- Superficie construida total : 2.011,61 m2c., desglosada por usos en :

- Uso nave industrial en planta baja : 1.656,46 m2c (similar a la superficie construida catastral de 1.616,93 m2c.)

- Uso de oficina en plantas baja y primera y/ó entreplantas : 212,15 m2c.

- Plataforma en interior de nave nº 1 para uso almacén : 50,00 m2c.

- Porche cubierto en nave nº 2 : 93,00 m2c.

D.- Con todo ello la superficie libre de edificación de la parcela sería de :

2.247,15 m2 (parcela según catastro, menor que la registral de 2.300,53 m2) - 1.656,46 m2 (naves en planta baja) - 93,00 m2 (porche de nave nº 2) - 56,93 m2 (planta baja de pequeña edificación en entrada de parcela) : 440,76 m2.

5º.- Superficies adoptadas :

Dado que existen discrepancias entre superficies al no estar inscritas todas las construcciones existentes se adopta como superficie de tasación la siguiente superficie obtenida como :

- Uso de nave industrial en planta baja para uso industrial: 1.616,93 m2c de superficie catastral (se adopta la superficie menor entre la superficie catastral y la superficie comprobada por medición de 1.656,46 m2c, al ser superficies similares).

- Uso de oficina : 212,15 m2c, de superficie comprobada, ya que las entreplantas de la nave nº 1, no están inscritas.

- **Total superficie de tasación : 1.829,08 m2c** (1.616,93 m2 de uso nave industrial + 212,15 m2 de uso oficinas)

Nota: La superficie de la plataforma de la nave nº 1 de 50,00 m2 y el porche cubierto de la nave nº 2 de 93,00 m2, se valoran en la homogeneización de testigos de mercado.

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

Las características constructivas generales del inmueble, objeto de valoración, son :

#### A.- Naves nº 1 y nº 2 :

- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- Estructura de pórticos con pilares y vigas de hormigón armado, con vigas en curva para cubierta abovedada con tirantes de cable de acero. Los pilares tienen unas ménsulas para apoyo de vigas de hormigón armado para colocación del carril guía de grúa puente.
- Cubierta abovedada con losa de hormigón armado acabado al exterior con placas de fibrocemento. La cubierta tiene en la parte central y a lo largo de toda su longitud un lucernario para iluminación cenital de la nave.
- Cerramientos de fachadas a base de hormigón armado, raseados y pintados al exterior.
- Solado (solera) de hormigón armado.

El cuerpo de oficinas ubicadas en el interior de la nave nº 1, tiene una estructura metálica en pilares, vigas y viguetas, forjados de madera, cerramientos a base de mamparas con perfilera de aluminio con parte baja ciega y parte superior acristalada y falsos techos tipo Armstrong registrables.

La plataforma ubicada en el interior de la nave nº 1, tiene una estructura de Mecano con pilares, vigas y viguetas metálicas atornilladas y un forjado a base de rejilla metálica tipo Tramex, siendo un espacio totalmente abierto.

La escalera de acceso tanto a las oficinas como a la plataforma está compuesta por zancas y peldaños metálicos.

El porche cubierto adosado a la nave nº 2 tiene una estructura metálica en pilares, cerchas triangulares y viguetas de cubierta con cubrición a base de chapa metálica, sin cerramientos, por lo que está abierta en su frente.

#### B.- Nave nº 3 :

- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- Estructura con vigas de hormigón prefabricado apoyadas en muro exterior perimetral y en pilares de hormigón armado de la nave nº 1.
- Cubierta inclinada a un agua, con viguetas prefabricadas de hormigón armado, acabada al exterior con placas de fibrocemento sobre placas prefabricadas de hormigón. La cubierta dispone de algún hueco con placas translucidas para iluminación cenital.
- Cerramientos de fachadas a base de bloque de hormigón raseados y pintados.
- Solado (solera) de hormigón armado.

#### C.- Pequeña edificación a la entrada de la parcela :

Estructura y forjados de hormigón armado, cerramientos a base de fabrica de ladrillo raseados y pintados y cubierta plana.

NOTA : Las características constructivas se corresponden con el estado anterior a las obras que se están llevando a cabo en el inmueble, ya que actualmente el inmueble como consecuencia de dichas obras tienen otros acabados en fachadas y cubierta (paneles de chapa plegada con aislamiento) , nuevo cerramiento entre la nave nº 1 y nave nº 3, nueva cubierta en nave nº 3, etc.

**6.4.- Acabados interiores.**

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacio diáfano	Hormigón armado	Hormigón armado pintado y raseados pintados	Cubierta abovedada e inclinada vista.
Oficinas en nave nº 1	PVC y madera	Mamparas ciego+cristal	Falso techo escayola modular

**6.5.- Carpintería exterior.**

Las dos puertas exteriores de acceso a las naves nº 1 y nº 2 (según la documentación fotográfica facilitada) eran metálicas tipo Preleva, basculantes con apertura manual y sin puerta peatonal.

En las fachadas Norte y Sur de la nave nº 1 y/o principal y en un nivel alto se ubican unos ventanales con carpintería metálica y con un acristalamiento sencillo.

En la pequeña edificación situada a la entrada de la parcela, los huecos de ventanas (según la documentación fotográfica facilitada) tenían una carpintería en un caso tipo pavés con vidrio armado (en fachada a calle ribera de Deusto) y en otro de madera con un acristalamiento sencillo sin persianas.

NOTA : La carpintería exterior se corresponde con el estado anterior a las obras que se están llevando a cabo en el inmueble, ya que actualmente el inmueble como consecuencia de dichas obras tiene una carpintería exterior nueva con apertura de nuevos huecos en fachadas.

**6.6.- Carpintería interior.**

Las naves interiormente no tiene ninguna puerta interior al estar unidas interiormente ( según el estado anterior a las obras) y ser espacios diáfanos.

Las puertas de las oficinas de las entreplantas de la nave nº 1 son de igual material que las mamparas de los cerramientos de dichas oficinas.

Las puertas de las oficinas de la pequeña edificación situada en la entrada a la parcela son de madera pintada (según el estado anterior a las obras).

NOTA : La carpintería interior se corresponde con el estado anterior a las obras que se están llevando a cabo en el inmueble, ya que actualmente el inmueble como consecuencia de dichas obras tiene una carpintería interior nueva (nuevas puertas metálicas en la separación entre las naves nº 1 y nº 3 y nuevas puertas en la pequeña edificación de la entrada)



## **6.7.- Instalaciones.**

Según la información facilitada las naves (según el estado anterior a las obras) prácticamente no disponían de ningún tipo de instalaciones salvo las acometidas de electricidad, agua y saneamiento, ya que dichas naves se utilizaban anteriormente para almacén de papelería.

Las oficinas de las entreplantas de la nave nº 1, y dado que se construyeron muy posteriormente a las naves si disponen de instalación de electricidad con luminarias empotradas en falso techo, tomas de enchufe y telefonía, etc.

Las oficinas de la pequeña edificación de la entrada a la parcela (según la información facilitada) disponían de las instalaciones de electricidad, aseo, etc., estando las mismas en desuso, al no haber actividad en las mismas.

NOTA : Las instalaciones se corresponden con el estado anterior a las obras que se están llevando a cabo en el inmueble, ya que actualmente el inmueble como consecuencia de dichas obras tiene nuevas instalaciones (nuevos aseos y vestuarios en nave nº 1, oficinas y aseo reformados en el pequeño edificio de la entrada a la parcela, nueva instalación de aire acondicionado con conductos vistos, nueva instalación eléctrica, colocación de paneles solares en cubierta, etc.)

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

### **7.1.- Antigüedad .**

Según la información catastral el año de construcción del inmueble, objeto de valoración, es de 1945 (pequeña edificación) y 1958 (edificación de naves industriales).

Según la información facilitada las naves nº 1 y nº 2 se construyeron en el año 1958 (igual que catastro); la nave nº 3 y el porche cubierto de la nave nº 2 se construyeron en el año 1979 y la plataforma y las entreplantas de oficinas de la nave nº 1 se construyeron aproximadamente en el año 1989.

### **7.2.- Estado de Conservación.**

Actualmente el inmueble objeto de valoración está siendo objeto de una reforma para habilitar el mismo como "Sala Multiusos" y como consecuencia de ello no se puede comprobar el estado de conservación del inmueble en el estado anterior a dichas obras. No obstante y solo a los efectos del presente informe de tasación, teniendo en cuenta la información obtenida, las fotografías del estado anterior a las obras y lo que se ha podido comprobar en la visita; se estima que en el estado anterior a dicha obras tanto las naves nº 1 y nº 2 tendrían un estado de conservación regular con un alto grado de solidez en la estructura al estar construida en su totalidad con hormigón armado ; la nave nº 3 tendría un estado de conservación regular-malo, el pequeño edificio situado a la entrada de la parcela tendría un estado de conservación malo ó muy deficiente, mientras que la plataforma y las entreplantas para oficinas de la nave nº 1 tienen un estado de conservación regular al ser una construcción más reciente.

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

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

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

### **8.2. Demanda.**

La demanda de naves industriales con entreplantas para oficinas 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 con entreplantas de parecidas características oscilan entre los 500,00 €/m<sup>2</sup>c y los 800,00 €/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".

*Cuando 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”.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Basurto-Zorroza, Bilbao API-Ortuella (94-6567939)	40	48013	Nave	1.800 (1.500 + 300) PB + ENTR.	666,67	0,793
2	C/ Ibarsusi s/n. Bolueta - Bilbao Particular (94-4571500)	45	4804	Nave	1.250 (1.000 + 250) PB + ENTR.	640,00	0,797
3	P. I. Torrelarragoiti s/n. Zamudio. API-Quorum (94-4571500)	35	48170	Nave	1.700 (1.500 + 200) PB + ENTR.	764,35	0,753
4	P. I. Kareaga, s/n. Barakaldo. API-Hoyos (94-4947594)	45	48903	Nave	1.700 (1.400 + 300) PB + ENTR.	647,06	0,753
5	P. I. en Txorrierrri, Sondika. API-Ercilla (94-4441308)	35	48150	Nave	1.833 (1.651 + 182) PB + ENTR.	579,38	0,753
6	Polígono Industrial Cadagua Alonsotegui Particular (686-486292)	10	48810	Nave	1.700,00 (1.500 + 200) PB + ENTR.	588,24	0,775

Nota : Todos los testigos se corresponden con naves que tienen entreplanta/s destinadas a oficinas.

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 498,95 €/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

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	0,95	0,90	0,90	0,90	1,10
Superficie	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90
Antigüedad - Conservación	0,90	0,95	0,90	0,90	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 (Plataforma - nave nº 1)	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Otros (Porche cubierto - nave nº 2)	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Otras instalaciones	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Coeficiente homogeneizado	0,793	0,797	0,753	0,753	0,753	0,775

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 (€)
Edificación industrial con oficinas	Comparación	1.829,08	498,95	912.619,47 €

**TOTAL valor de tasación..... 912.619,47 €**

**Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO.**

.- La superficie adoptada de tasación se corresponde con la edificación industrial compuesta por 3 naves unidas interiormente (incluido las entreplantas para oficinas de la nave nº 1) y con la pequeña edificación situada en la entrada de la parcela destinada a oficinas, de forma que la valoración de la plataforma de la nave nº 1 de 50,00 m2 y del porche cubierto de la nave nº 2 de 93,00 m2, está incluido en el valor de tasación, obtenida en la homogeneización de testigos de mercado.

.- En el presente informe de tasación no se ha valorado el terreno libre de edificación de la parcela con una superficie aproximada de 440,00 m2.

**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 30 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  
M<sup>a</sup> Angeles Pagazartundua Mena