



Inscrita en el Banco de España con el N° 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 UNA CASA (OFICINAS EN P. B. Y VIVIENDA EN P. 1ª) Y DE UN PABELLÓN INDUSTRIAL (COMPUESTO POR 3 NAVES) , SITUADOS EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 8, PARCELA Nº 102 (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: 017450/27-2014**

**VALOR DE TASACIÓN: 489.133,29 €**

## **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 casa compuesta por planta baja destinada a oficinas y por planta primera destinada a vivienda y un pabellón industrial compuesto por 3 naves unidas formando un único pabellón, teniendo en cuenta el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Artículo nº 24 referido a la tasación conjunta del suelo y la edificación por el “Método de comparación”.

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

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

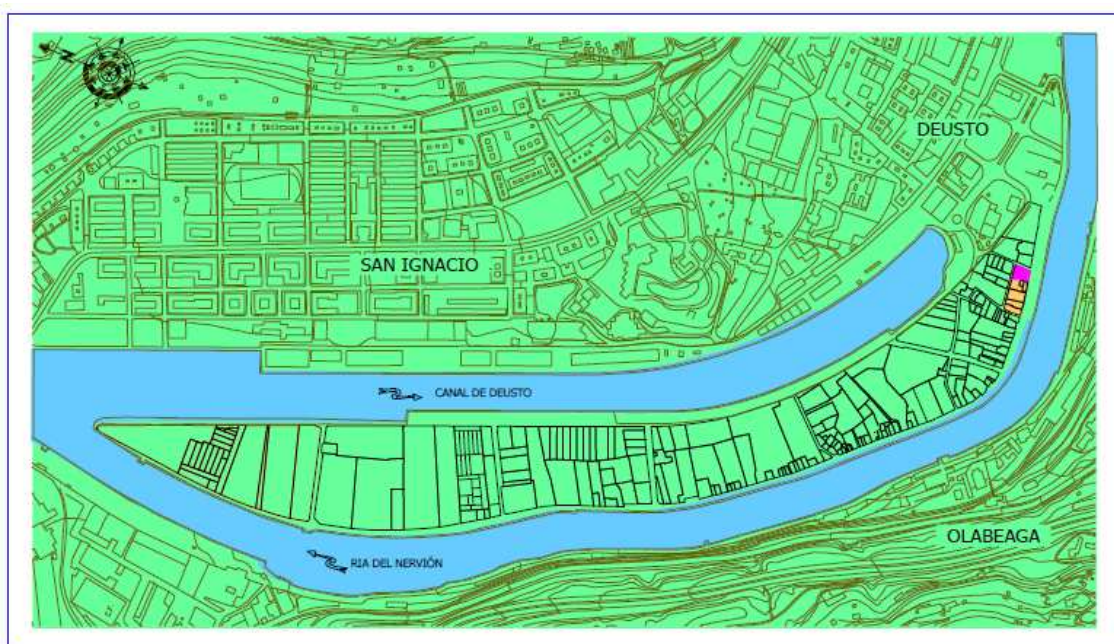
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

- Finalidad : Asesoramiento.

## **3.- IDENTIFICACIÓN**

### **3.1. Localización**

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una casa (oficinas en P. Baja + vivienda en P. 1ª) y a un pabellón industrial, se sitúa en la C/ Ribera de Deusto nº 8, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao. Además al pabellón industrial se puede acceder por la C/ Camino San Felicísimo nº 1.



En la visita se comprueba que las oficinas en planta baja de la casa y el pabellón industrial se encuentran ocupados por la empresa con nombre comercial "SUMINAN, S. L. " (empresa de alquiler y venta de maquinaria, principalmente para construcción), mientras que la vivienda en planta primera de la casa, dado su lamentable estado de conservación, se encuentra desocupada (vacía).

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 790, descrito como terreno sito en Bilbao, antes Deusto, sobre el que existen las siguientes edificaciones :

.- Pabellón de un solo cuerpo, destinado a industria y almacen, con acceso por tres entradas, una por la calle Ribera de Deusto nº 8 y dos por la calle camino de san Felicísimo nº 1. Linda al Norte con la calle Travesía de los Espinos, al Sur con la calle Ribera de Deusto y con la casa que luego se reseña, al Este con la calle camino de san felicísimo y al Oeste con propiedad de D. Juan Taibo, por cuyo lado se ha dejado una pequeña faja de terreno de 35,03 m. de largo por 0,25 m. de ancho y con la casa que se reseña de seguido.

.- Casa compuesta por planta baja y un piso alto, señalado con el nº 8 de la calle Ribera de Deusto. La planta baja se destina a oficinas con acceso por la calle Ribera de Deusto y el piso alto se destina a vivienda con acceso por el portal en calle Ribera de Deusto. Linda al Norte y al Este con el pabellón antes reseñado, al Sur con la calle Ribera de Deusto y al Oeste con propiedad de D. Juan Taibo, por cuyo lado se ha dejado una pequeña faja de terreno de 35,03 m. de largo por 0,25 m. de ancho.

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

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

.- Oficina en planta baja de la casa :

Finca catastral con nº fijo : U3076076F y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-001-UPB1D, identificada como vivienda en planta baja, mano 1D, sita en la calle Ribera de Deusto nº 8, Bilbao.

.- Vivienda en planta primera de la casa :

Finca catastral con nº fijo : N9574686N y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-001-U01UN, identificada como vivienda en planta primera, mano UN, sita en la calle Ribera de Deusto nº 8, Bilbao.

.- Pabellón industrial :

Finca catastral con nº fijo : U3077913C y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-002-UPB2D, identificado en planta baja, mano 2D, sita en Camino San Felicísimo nº 1, Bilbao, para 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, el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 102 (finca inicial nº 1 de la manzana nº 10) 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 de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Pabellón + Casa	nº 1 de Bilbao	790	525 de Bilbao	217

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titulares registrales a :

- D. Miguel Angel Tercilla Cirion (1/2 del pleno dominio con carácter privativo).
- D. Roberto Mendez López y Dña. María Carmen Mingo Barrero (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial).

**3.3.- Datos catastrales.**

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

.- Oficina en planta baja de la casa :

Finca catastral con nº fijo : U3076076F y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-001-UPB1D.



- Vivienda en planta primera de la casa :

Finca catastral con nº fijo : N9574686N y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-001-U01UN.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	008	U	01	UN		N9574686N

- Pabellón industrial :

Finca catastral con nº fijo : U3077913C y/ó ref. catastral : 020-124-10-001-002-UPB2D.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	CM - SAN FELICISIMO(08330)	001	U	PB	2D		U3077913C

#### **4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

##### **4.1.- Comprobaciones realizadas.**

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

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

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

##### **4.2. Documentación utilizada.**

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

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

##### **5.1.- Tipo de núcleo**

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

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

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

El nivel de renta es medio.

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

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

### 5.4.- Rasgos urbanos

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

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

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



### 5.5.- Conservación de la infraestructura

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

### 5.6.- Equipamiento

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

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

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

### 5.7.- Comunicaciones

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

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

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.

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

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

El inmueble, objeto de valoración, está compuesto por una casa y/ó vivienda y por un pabellón industrial, los cuales ocupan la totalidad de la parcela en la que se ubican.

La casa y/ó vivienda consta de planta baja destinada a oficinas y de planta primera destinada a vivienda y/ó piso. Las oficinas de la planta baja están vinculadas a la actividad que se desarrolla en el pabellón industrial.

El pabellón industrial destinado a la actividad de alquiler y venta de maquinaria, principalmente para la construcción, está compuesto por 3 naves industriales, formando interiormente un único pabellón con diferentes usos (talleres y almacén), ubicándose en una de las naves una zona con vestuarios y aseos.

El pabellón industrial esta adosado a la casa por los linderos Norte y Este de la misma, de forma que la oficina en planta baja de la casa y el pabellón industrial se comunican a través de una puerta interior situada en el lado Norte de la casa.

La casa y/ó vivienda tiene una fachada principal de acceso a la misma, que da a la calle Ribera de Deusto (portal nº 8), una fachada lateral orientada al Oeste que da a otra finca y dos fachadas orientadas al Norte y Este sobre las que se adosa el pabellón industrial. El acceso al piso de la planta 1ª se realiza por un portal, cuya puerta al exterior esta tapiada, de forma que se podría acceder a la planta primera por una escalera interior (hoy casi demolida) a la que se accede por el interior de la oficina en planta baja.

El pabellón industrial tiene tres fachadas exteriores, de forma que se puede acceder al mismo por tres entradas, una entrada por la calle Ribera de Deusto (portal nº 8) y dos entradas por la calle Camino de San Felicísimo (portal nº 1). La fachada orientada al Sur da a la calle Ribera de Deusto, la fachada orientada al Este da a la calle Camino San Felicísimo y la fachada trasera orientada al Norte da a la calle Travesía de los Espinos. La fachada orientada al Oeste es medianera con un terreno colindante.

Las oficinas ocupan principalmente la planta baja de la casa, con una distribución interior de : recepción, zona común de oficina, sala, despacho y archivo. Además y adosado a la fachada Este de la casa se ha añadido un despacho para la dirección con zona de reuniones, al que se accede por el interior de las oficinas.

El piso de la planta primera de la casa tiene una distribución de : Pasillo, cocina, sala-comedor, 3 dormitorios, baño y mirador en fachada principal (a calle Ribera de Deusto). En este caso, el piso tiene un estado de conservación lamentable, siendo necesario realizar una reforma integral del mismo para poder habilitarlo como vivienda.

Las naves que componen el pabellón industrial tienen diferentes alturas, con cubiertas diferentes; así la nave nº 1 (según plano adjunto) tiene una cubierta a dos aguas con una altura de 8,30 m. a cumbre y 5,50 m. , aproximadamente, a la parte baja de la cercha de cubierta; la nave nº 2 (según plano adjunto) ) tiene una cubierta a dos aguas con una altura de 5,00 m. a cumbre y 3,90 m. , aproximadamente, a la parte baja de la cercha de cubierta y la nave nº 3 (según plano adjunto) tiene una cubierta inclinada a un agua con una altura media de 4,15 m., aproximadamente.

## **6.2.- Superficies**

### **6.2.1.- Superficie registral :**

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie total construida de 997,00 m2, desglosados en :

- .- Oficina en planta baja de la casa : 86,00 m2c.
- .- Piso en planta primera de la casa : 88,00 m2c.
- .- Pabellón industrial en planta baja : 823,00 m2c.

La planta baja del inmueble tiene una superficie construida registral de 909,00 m2c (86,00 m2c + 823,00 m2c) igual a la superficie registral de la parcela ó terreno sobre el que se ubica el inmueble.

### **6.2.2.- Superficie catastral :**

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie construida total de 991,30 m2c, desglosados en :

- .- Oficina en planta baja de la casa : 78,74 m2c.
- .- Piso en planta primera de la casa : 88,06 m2c.
- .- Pabellón industrial en planta baja : 824,50 m2c.

La planta baja del inmueble tiene una superficie construida catastral de 903,24 m2c (78,74 m2c + 824,50 m2c), siendo la superficie catastral de la parcela ó terreno sobre el que se ubica el inmueble de 911,05 m2.

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, el inmueble, objeto de valoración, tiene una superficie real de 984,60 m2.

6.2.4.- La superficie construida total obtenida por medición del inmueble es de 984,52 m2c., desglosados en :

- .- Oficina en planta baja de la casa : 115,56 m2c. (incluido el añadido del despacho de dirección)
- .- Piso en planta primera de la casa : 90,90 m2c.
- .- Pabellón industrial en planta baja : 778,06 m2c.

6.2.5.- A los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie construida total comprobada de 984,52 m<sup>2</sup>c., prácticamente igual a la superficie real de 984,60 m<sup>2</sup>c. según Proyecto de Reparcelación y algo inferior a las superficies registral y catastral.

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

6.3.1.- Las características constructivas generales de la casa y/ó vivienda (PB de oficinas + P1ª piso), objeto de valoración, son :

- La cimentación se supone de muros de piedra de mampostería.
- La estructura es de muros de carga a base de fábrica de ladrillo correspondiente a los cerramientos de fachadas, con pilares, vigas y forjados de madera.
- La cubierta es inclinada a dos aguas, con panel sandwinch sobre solivas de madera, acabada al exterior con placas sintéticas tipo imacoppo, ó similar (cubierta reformada recientemente).
- Cerramientos de fachadas acabadas al exterior con mortero de cemento pintado.

6.3.2.- Las características constructivas generales del pabellón industrial, objeto de valoración, son :

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- Estructura de pórticos con pilares de hormigón armado y cerchas de cubierta metálicas de diferente tipología (triangulares y vigas con tirantes de cable y correas metálicas)
- Cubiertas inclinadas acabadas con paneles de fibrocemento y chapa metálica, con paneles translucidos para iluminación cenital del pabellón.
- Cerramientos de fachadas a base de bloque de hormigón y fabrica de ladrillo de 1 asta , raseados por ambas caras y pintados.
- Solado (solera) de hormigón armado.

### 6.4.- Acabados interiores.

6.4.1.- Oficinas en planta baja de la casa :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Recepción	Baldosa cerámica	Enlucidas y pintadas	Falso techo tipo Armstrong.
Zona común de oficina	Tarima de madera	Enlucidas y pintadas	Falso techo tipo Armstrong
Sala y despacho	Moqueta	Enlucidas y pintadas	Falso techo tipo Armstrong
Despacho de dirección	Tarima flotante	Enlucidas y pintadas	Falso techo tipo Armstrong



## 6.4.2.- Piso en planta primera de la casa :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Pasillo, dormitorios y sala	Madera	Papel con zócalo de madera pintada en pasillo	Falso techo con tablillas de madera enlucidas y pintadas y alguna zona placa de corcho
Cocina y baño	Baldosa cerámica	Azulejo cerámico	Falso techo con tablillas de madera enlucidas y pintadas

## 6.4.3.- Pabellón industrial :

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Naves - Espacios diáfanos	Terrazo, Baldosa cerámica, Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cerchas y paneles de fibrocemento y chapa metálica
Vestuarios y aseos en nave	Baldosa cerámica	Zócalo cerámico y resto pintura	Falso techo de escayola

**6.5.- Carpintería exterior.**

La carpintería exterior de la casa es madera pintada con un acristalamiento sencillo y sin persianas.

Las puertas de acceso al pabellón industrial son puertas metálicas, dos puertas en corredera y otra puerta tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal.

**6.6.- Carpintería interior.**

Las puertas interiores de la oficina en planta baja de la casa son de madera barnizada.

Las puertas interiores del piso de la planta primera de la casa son de madera pintada.

El pabellón industrial interiormente no tiene ninguna puerta interior al ser espacios diáfanos.

Entre dos naves existen unas persianas metálicas enrollables.

Las puertas de los aseos y vestuarios ubicados en una de las naves son de madera pintada.

**6.7.- Instalaciones.**

Las oficinas en planta baja de la casa dispone de instalación eléctrica con tomas de enchufes y luminarias y focos empotrados en falso techo, instalación de telefonía con conexión en red e instalación de aire acondicionado con aparatos interiores en sala, despachos y zona común de oficina.

El piso de la planta primera de la casa dispone de las instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad, baño, cocina, estando todas las instalaciones en desuso, con un pésimo estado de conservación y con aparatos sanitarios de baja calidad en desuso. (todas las instalaciones del piso se deberían cambiar por unas nuevas, para poder habitar el mismo).

El pabellón industrial, objeto de valoración, dispone de las acometidas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento.

La instalación eléctrica de las naves se corresponde con luminarias industriales superficiales colgadas de techo.

Las naves disponen de instalación de fuerza y red de aire comprimido.

En una de las naves existe una arqueta de decantación de 1,00 m. de profundidad y unas dimensiones aproximadas de 2,50 m. x 2,00 m.

En una de las naves se ubican los vestuarios y dos aseos con aparatos sanitarios de baja calidad.

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

### **7.1.- Antigüedad .**

Según la información catastral el año de construcción tanto de la casa como del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1950 (64 años de antigüedad).

Según la información facilitada el inmueble se podría haber construido en el año 1970 ( 44 años de antigüedad)

### **7.2.- Estado de Conservación.**

La casa y/o vivienda exteriormente tiene un estado de conservación regular, habiendo sido rehabilitada por completo la cubierta (enero de 2014) por lo que su estado de conservación es bueno. En cuanto a las oficinas en planta baja el estado de conservación es bueno-regular, mientras que el piso de la planta primera tiene un estado de conservación pésimo, con desprendimientos del falso techo, instalaciones obsoletas, carpinterías malas y en algunos casos sin vidrios, etc. siendo necesario llevar a cabo una rehabilitación integral del piso para poder habitar el mismo.

El pabellón industrial en general tiene un estado de conservación regular-malo, teniendo en cuenta la antigüedad del mismo, y en alguna nave deficiente al estar levantado la solera de hormigón armado apareciendo zonas en tierra, además de desconchamientos del raseo en fachada medianera con manchas de humedad al interior, etc. En cuanto a los aseos de una de las naves su estado de conservación es malo ya que parte del falso techo se ha desprendido, siendo también malo el estado de conservación de los sanitarios.

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

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

La oferta de oficinas, pisos y naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) es baja.

### **8.2. Demanda.**

La demanda de oficinas , pisos y naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) 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 para oficinas en el entorno más próximo de parecidas características a la oficina, objeto de valoración, oscilan entre los 800,00 €/m<sup>2</sup>c y los 1.300,00 €/m<sup>2</sup>c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, etc.

El intervalo de precios para pisos en el entorno más próximo de parecidas características ( para reformar) al piso, objeto de valoración, oscilan entre los 700,00 €/m<sup>2</sup>c y los 1.200,00 €/m<sup>2</sup>c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, etc.

El intervalo de precios para naves industriales en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de parecidas características al pabellón industrial, objeto de valoración, oscilan entre los 400,00 €/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”.**

### 9.2.1.- Oficinas en planta baja de la casa :

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Pablo Alzola 25, P. Baja, Bilbao API - Project (94-4942163)	44	48012	Oficina	200	975,00	0,891
2	Zorrotzabaso nº 3, P. Baja, Bilbao Particular (606-364394)	34	48013	Oficina	83	783,13	0,993
3	Ibarrekolanda - San Ignacio, P. Baja San Ignacio - Bilbao API - Bilbocasa (94-4152323)	54	48015	Oficina	125	1.320,00	0,729
4	C/ Nicolas Alkorta 2, P. Baja, Bilbao Particular (618-875638)	40	48003	Oficina	272	1.029,42	0,757
5	Avda. San Adrian s/n, P. Baja, Bilbao API - Bilbocasa (94-4152323)	44	48003	Oficina	100	1.350,00	0,729
6	C/ Ricardo Arregui 27, P. Baja, Bilbao Particular (607-499094)	50	48007	Oficina	75	933,33	0,948

Nota : Los testigos se corresponden con oficinas en planta baja al igual que la oficina objeto de valoración.

**Precio homogeneizado por m2c., para uso oficina en P. Baja..... 876,15 €/m2c.**

9.2.2.- Piso en planta primera de la casa :

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Ribera de Deusto nº 80, 2º Zorrotzaurre - Bilbao API - Altamira (912188086)	74	48014	Piso	88	965,91	0,713
2	Ribera de Deusto s/n, 3º Zorrotzaurre - Bilbao API - Etxarte (94-4945211)	64	48014	Piso	80	1.062,50	0,713
3	Ribera de Elorrieta nº 18, 2º San Ignacio - Bilbao Particular (627-792175)	69	48015	Piso	88	823,86	0,722
4	Muelle de Olabeaga nº 36, 3º Olabeaga - Bilbao Particular (696-214282)	40	48013	Piso	90	1.111,11	0,722
5	Crta. Larraskitu nº 1, 1º Rekalde - Bilbao Particular (942864934)	44	48002	Piso	82	1.042,68	0,713
6	C/ Monte Caramelo s/n, BC. Bº Altamira - Bilbao API-Bilbocasa (94-4152323)	54	48002	Piso	90	944,44	0,770

Nota : Los testigos se corresponden con pisos para reformar, con bastante antigüedad al igual que el piso objeto de valoración.

**Precio homogeneizado por m2c., para uso piso..... 718,99 €/m2c.**

9.2.3.- Pabellón industrial :

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	Ribera Zorrotzaurre, s/n. Bilbao API - Bertegi (94-4945013)	54	48014	Nave	930	532,26	0,756
2	Ribera Zorrotzaurre s/n, Bilbao API-Amezaga (94-4941328)	44	48014	Nave	850	698,82	0,720
3	C/ Tellería nº 19 (P. Industrial Bolueta), Bolueta - Bilbao Inmogestión (607-717997)	34	48004	Nave	985	571,07	0,763
4	Crta . Kastrexana nº 20 (P. Industrial Sta. Agueda), Zorroza-Bilbao API-Henao (94-4941056)	44	48002	Nave	670	402,99	0,855
5	Avda. Cervantes nº 51 (P. Industrial Denac), Basauri. API-Inmobasque (94-4940182)	44	48970	Nave	1.100	585,00	0,729
6	Poligono Industrial Bekea, Galdakao. API-Amuriza (94-4682843)	44	48960	Nave	700	514,29	0,729

**Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 414,53 €/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, 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.

### 9.3.- Criterios para la homogeneización

#### 9.3.1.- Oficina en planta baja de la casa.

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,90	1,10	0,90	0,85	0,90	1,05
Superficie	1,10	0,95	1,00	1,10	1,00	0,95
Características constructivas	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00
Antigüedad - Conservación	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95
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	0,891	0,993	0,729	0,757	0,729	0,948

#### 9.3.2.- Piso en planta primera de la casa.

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Características constructivas	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,90
Antigüedad - Conservación	0,75	0,75	0,80	0,80	0,75	0,90
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,713	0,713	0,722	0,722	0,713	0,770

Nota : En este caso los coeficientes de homogeneización son bajos ya que el piso objeto de valoración se encuentra en un estado de conservación pésimo, siendo necesario una rehabilitación integral del mismo.

9.3.3.- Pabellón industrial.

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90
Superficie	1,05	1,00	1,05	0,95	0,90	1,00
Características constructivas	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
Antigüedad - Conservación	0,80	0,80	0,85	0,90	0,90	0,90
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogeneizado	0,756	0,720	0,763	0,855	0,729	0,729

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 (€)
Oficina en P. Baja	Comparación	115,56	876,15	101.247,89 €
Piso en p. 1ª	Comparación	90,90	718,99	65.356,19 €
Nave industrial	Comparación	778,06	414,53	322.529,21 €

**TOTAL valor de tasación..... 489.133,29 €**

**Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS DE EURO.**

**11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.**

El presente informe consta de 20 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 29 de Agosto de 2014.

Tasador



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

Sociedad



KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación



## ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	15 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	5 Pág.
.- Ficha catastral.....	3 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

## FOTOGRAFIAS

































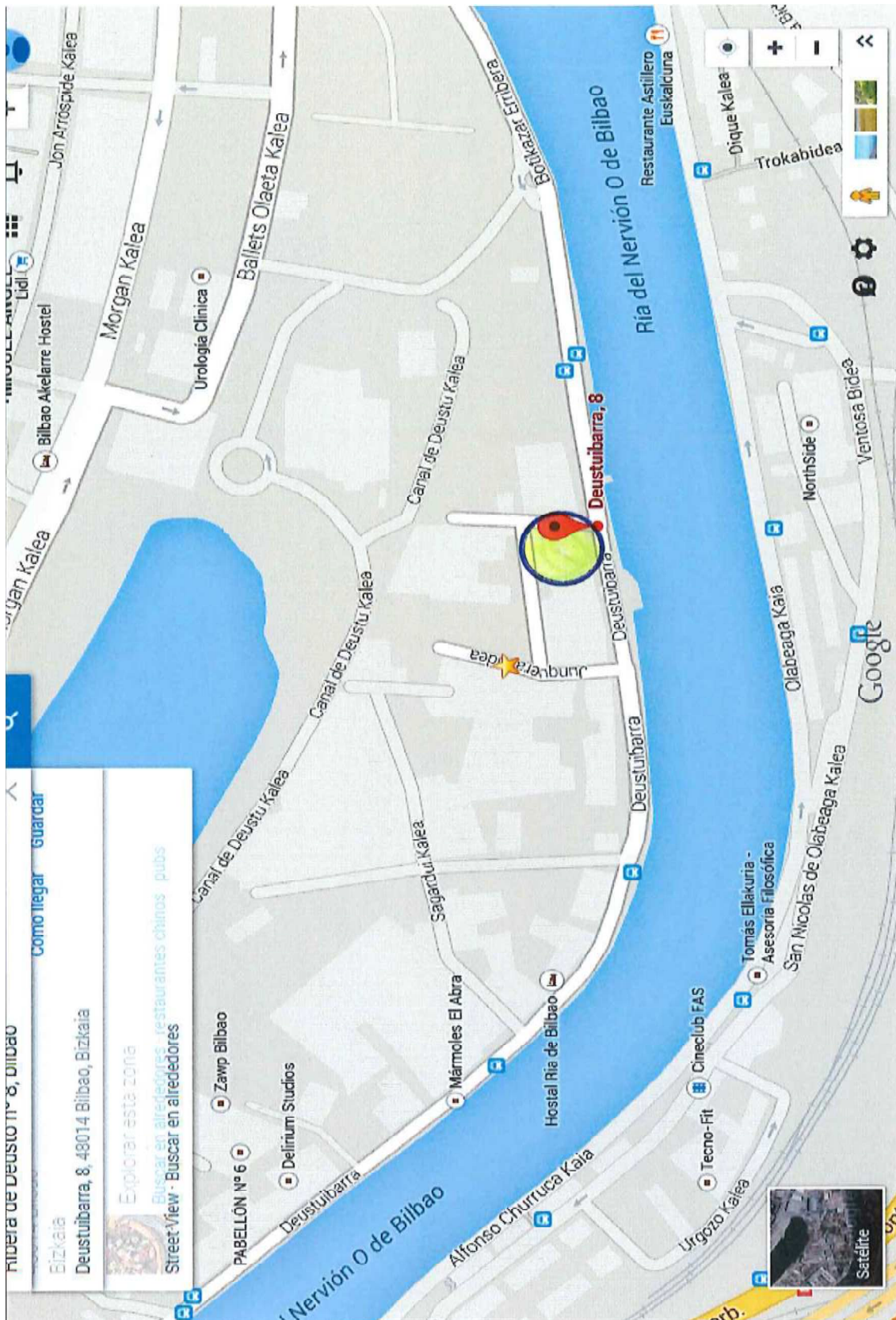








### SITUACIÓN



## DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

---

### FINCA INICIAL 102

### FINCA INICIAL 1 DE LA MANZANA 10

#### a.- Propietario registral:

- D. Miguel Angel Tercilla Cirion (1/2 del pleno dominio con carácter privativo)
- Los cónyuges D. Roberto Mendez López y Dña. Maria Carmen Mingo Barrero (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial)



---

358




---

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

---

**b.- Descripción registral:**

TERRENO sito en Bilbao, antes Deusto, de una extensión superficial aproximada de novecientos nueve metros cuadrados, lindante: al Norte, con camino público, hoy calle Travesía de los Espinos; al Sur, con carretera de Bilbao a Las Arenas, hoy calle Ribera de Deusto; al Este, con calle Nueva, hoy calle Camino San Felicísimo, y al Oeste, con terreno de don Juan Taibo. Y sobre el mismo las siguientes edificaciones: PABELLON de un solo cuerpo, destinado a Industria y Almacén, con acceso por tres entradas, una por la calle Ribera de Deusto número ocho y dos por la calle Camino San Felicísimo número uno. Ocupa una superficie construida aproximada de ochocientos veintitrés metros cuadrados. Linda: al Norte, con la calle Travesía de los Espinos; al Sur, con la calle Ribera de Deusto y con la casa que luego se reseña; al Este, con la calle Camino San Felicísimo; y al Oeste, con propiedad de Don Juan Taibo, por cuyo lado se ha dejado una pequeña faja de terreno de treinta y cinco metros y tres centímetros de largo por veinticinco centímetros de ancho, y con la casa que se reseña a seguido. CASA compuesta de planta baja y un piso alto, señalada con el número OCHO de la calle RIBERA DE DEUSTO. La planta baja, destinada a oficinas, con acceso por la calle Ribera de Deusto, ocupa una superficie construida aproximada de ochenta y seis metros cuadrados. El piso alto, destinado a vivienda, con acceso por el portal en la calle Ribera de Deusto, ocupa una superficie construida aproximada de ochenta y ocho metros cuadrados. Linda la casa: al Norte y al Este, con el pabellón antes reseñado; al Sur, con la calle Ribera de Deusto, y, al Oeste, con propiedad de Don Juan Taibo, por cuyo lado se ha dejado una pequeña faja de terreno de treinta y cinco metros y tres centímetros de largo por veinticinco centímetros de ancho. La superficie total construida es de novecientos noventa y siete metros cuadrados. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 258, punto 2, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el terreno donde están ubicados el pabellón y la casa descritos precedentemente, forman una sola finca, teniendo, por lo tanto, la totalidad del terreno junto con las edificaciones en el existente su cualidad de indivisible; con números fijos de catastro U3076076F, N9574686N y U0377913C

**c.- Superficie:**

- Registral: 909 m<sup>2</sup>
- Real: 984,60 m<sup>2</sup>
- Afectada: en su totalidad.

d.- Títulos: Adquirida por compraventa, autorizada por el Notario D. Antonio José Martínez Lozano, en Bilbao el día 18 de abril de 2000.

---






---

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

---

e.- **Inscripción registral:** Finca registral 790, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 525 de Bilbao, folio 217.

f.- **Cargas:**

HIPOTECA a favor de **BILBAO BIZKAIA KUTXA**, en garantía de un préstamo de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS de principal, de intereses ordinarios de CUATRO años al CINCO por ciento anual, hasta un máximo del DIEZ por ciento, de OCHENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS Y SESENTA Y TRES CENTIMOS de intereses de demora o indemnizatorios, entendiéndose que con esta cantidad se garantizan los correspondientes al incremento o diferencial que se suma al interés anual ordinario, para obtener el de demora, y CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y NOVENTA Y OCHO CENTIMOS para costas y gastos, por plazo de 10 años, tasándose para subasta en TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y DIECIOCHO CENTIMOS. Constituida en escritura otorgada en Bilbao, el dieciocho de abril de dos mil, ante el Notario Don Antonio José Martínez Lozano, inscrita el dos de junio de dos mil, en el libro 525, folio 218, inscripción 29ª, finca 790 de DEUSTO-A.

**-HIPOTECA.**

HIPOTECA a favor de la entidad **BILBAO BIZKAIA KUTXA**, en garantía del saldo de la cuenta abierta por todos los conceptos a los que deba hacer frente la parte deudora hasta un límite de QUINIENTOS VEINTE MIL EUROS; de hasta la cantidad de OCHENTA MIL EUROS para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que pudieran devengarse a partir del cierre de la cuenta de crédito; y de VEINTICUATRO MIL EUROS para costas y gastos; por plazo de TRES AÑOS; con un valor de subasta de QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO SETENTA EUROS. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: C.B. Ribera Deusto, 8 de Bilbao. Formalizada escritura autorizada por el Notario DON JAVIER VINADER CARRACEDO, de BILBAO, el día treinta de Junio del año dos mil ocho, que con fecha catorce de Agosto del año dos mil ocho, motivó la inscripción 30ª.



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

**-HIPOTECA.**

**HIPOTECA** a favor de **LUZARO ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, S.A.**, en garantía de un préstamo de **TRESCIENTOS MIL EUROS** de principal; de sus intereses remuneratorios hasta un límite de **TREINTA MIL EUROS**; de **SETENTA Y CINCO MIL EUROS** por intereses de demora; y de **VEINTICUATRO MIL EUROS** para costas y gastos; por plazo total hasta el **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO**; pactándose expresamente, en virtud del Art. 693.2 L.E.C., el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del préstamo, en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones de pago por principal e intereses en los plazos establecidos en el documento; tasándose para subasta en **SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**. Domicilio para notificaciones: esta finca. Formalizada en escritura autorizada en Bilbao, el veintidós de diciembre del año dos mil nueve, ante el Notario don José Marias Rueda Armengot, que motivó la inscripción 31ª, de fecha ocho de febrero del año dos mil diez. MODIFICADA mediante escritura otorgada el día seis de junio de dos mil trece, ante el Notario de Bilbao, don Alfonso Batalla de Antonio, que con fecha diecinueve de julio de dos mil trece, motivó la inscripción 34ª, al folio 208 del libro 715 de Deusto-A.

**-HIPOTECA.**

**HIPOTECA** a favor de **ELKARGI, SOCIEDAD DE GARANTIA RECIPROCA**, constituida sobre UNA MITAD INDIVISA de esta finca y otra más radicante en la demarcación de otro Registro, en garantía de todas las obligaciones de pago asumidas por la mercantil "SUMINAN, S.L.", en virtud de la póliza de contraval y como superposición de garantía, hasta un máximo de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS**; RESPONDIENDO ESTA FINCA DE: la cantidad total afianzada por todos los

conceptos, hasta un máximo de **CIENTO SESENTA Y DOS MIL EUROS**; de los intereses moratorios que se devenguen, hasta un máximo de **TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS**; de las comisiones hasta un máximo de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS**; y de las costas y gastos derivados de las posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales, hasta un máximo de **DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS EUROS**; por plazo que finaliza el día 18 de abril de 2019; pactándose expresamente, en virtud del Art. 693.2 L.E.C., el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del préstamo, en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones de pago en los plazos establecidos en la póliza; tasándose para subasta en **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS**. Domicilio para notificaciones: c/ Ribera de Deusto nº8, en Bilbao. Formalizada en escritura autorizada en Bilbao, el dieciocho de abril del año dos mil doce, ante el Notario Don Juan Ignacio Bustamante Esparza, como sustituto de su compañero Don José María Rueda Armengot, que motivó la inscripción 32ª, de fecha catorce de mayo del año dos mil doce. MODIFICADA en cuanto al plazo según escritura otorgada el día dieciocho de marzo de dos mil trece, ante el Notario de Bilbao, don José María Rueda Armengot, inscrita el día veintinueve de abril de dos mil trece, al folio 208 del libro 715 de Deusto-A, inscripción 33ª.

**- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.**

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante **CUATRO AÑOS**, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado **EXENTA** al impuesto, por Autoliquidación del mismo. Bilbao, a 14 de mayo de 2012. Nota al Margen de Insc/Anot: 32 Tomo: 1.745 Libro: 681 Folio: 152 Fecha: 14/05/2012



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

---

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCION: Esta finca queda afecta durante CUATRO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado EXENTA al impuesto, por Autoliquidación del mismo. Bilbao, a 29 de abril de 2013. Nota al Margen de Insc/Anot: 33 Tomo: 1.779 Libro: 715 Folio: 208 Fecha: 29/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCION: Esta finca queda afecta durante CUATRO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado EXENTA al impuesto, por Autoliquidación del mismo. Bilbao, a 19 de julio de 2013. Nota al Margen de Insc/Anot: 34 Tomo: 1.779 Libro: 715 Folio: 208 Fecha: 19/07/2013

g.- Ocupante:

- Suminan, S.L.

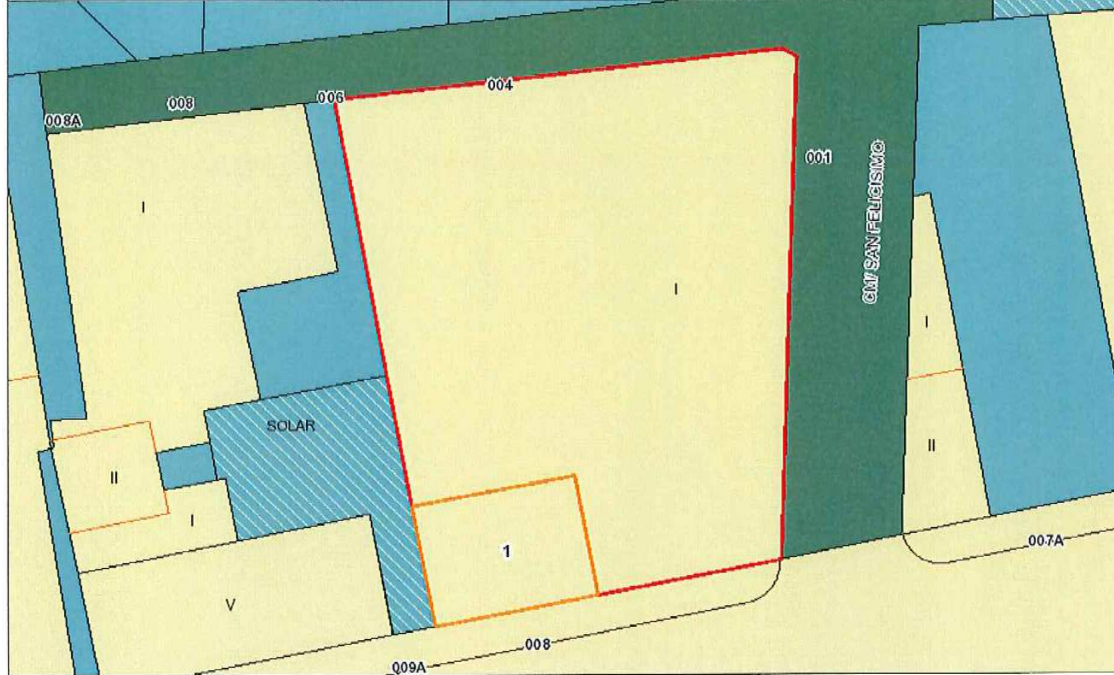


**FICHA CATASTRAL**



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U3076076F</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 10 001 001 UPB1D
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>		Bloque E.Bloke/ <b>008</b>	RPPortal Atari zbk./ <b>008</b>
Eskalera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1D	Atea/ Puerla
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 911,05 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 78,74 m2	Partaidetza Kf/ Cf.Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>VIVIENDA</b> Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 503.671,54 Y= 4.790.337,82 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

**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.
N9574686N	07970 RR DEUSTU DE	88.06 m2	VIVIENDA	
U3077913C	08330 CM SAN FELICISIMO	824.50 m2	INDUSTRIAL	

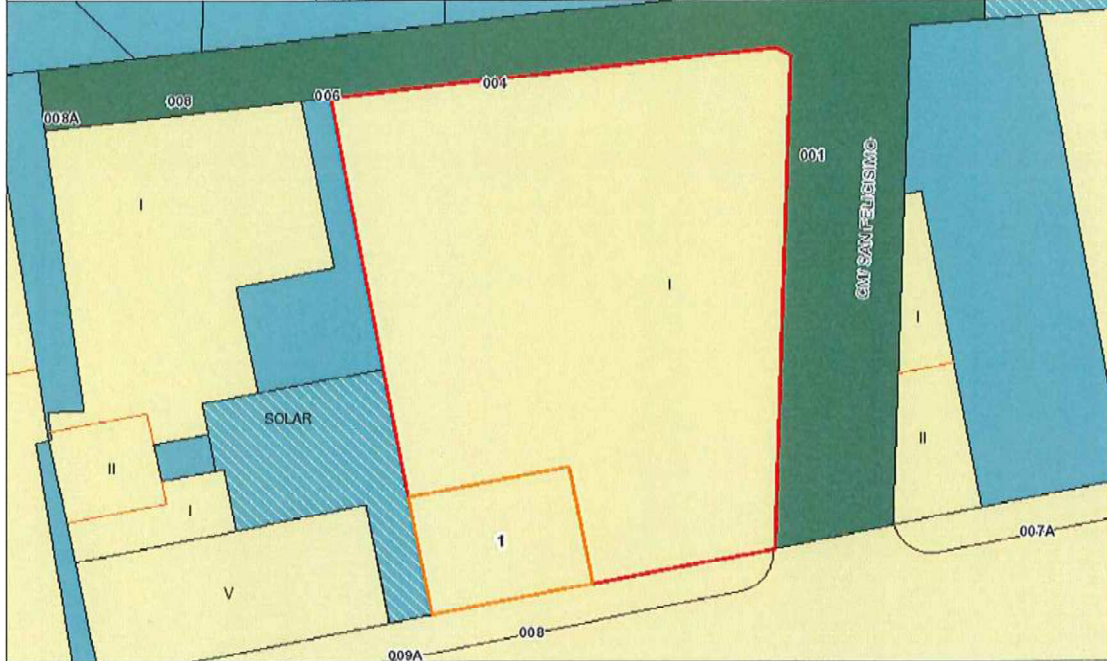
Agiri hau ez da katastro-zlurtagria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
29/07/2014



**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>N9574686N</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>2</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 10 001 001 U01UN</b>
Kalea edo alddea / Vía Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>			bloque E.Bloke/ <b>008</b>
Eskalera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(01) PRIMERA</b>	Aldoa/ Mano <b>UN</b>	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>911,05 m2</b>	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>88,06 m2</b>	Partaidetza Kf/ Cf.Participación	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>VIVIENDA</b>
			Erakuntza - Birakuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1950</b>



X= 503.871,54 Y= 4.790.337,82 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Alddea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.
U3076076F	07970 RR DEUSTU DE	78,74 m2	VIVIENDA	100,00 %
U3077913C	08330 CM SAN FELICISIMO	824,50 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

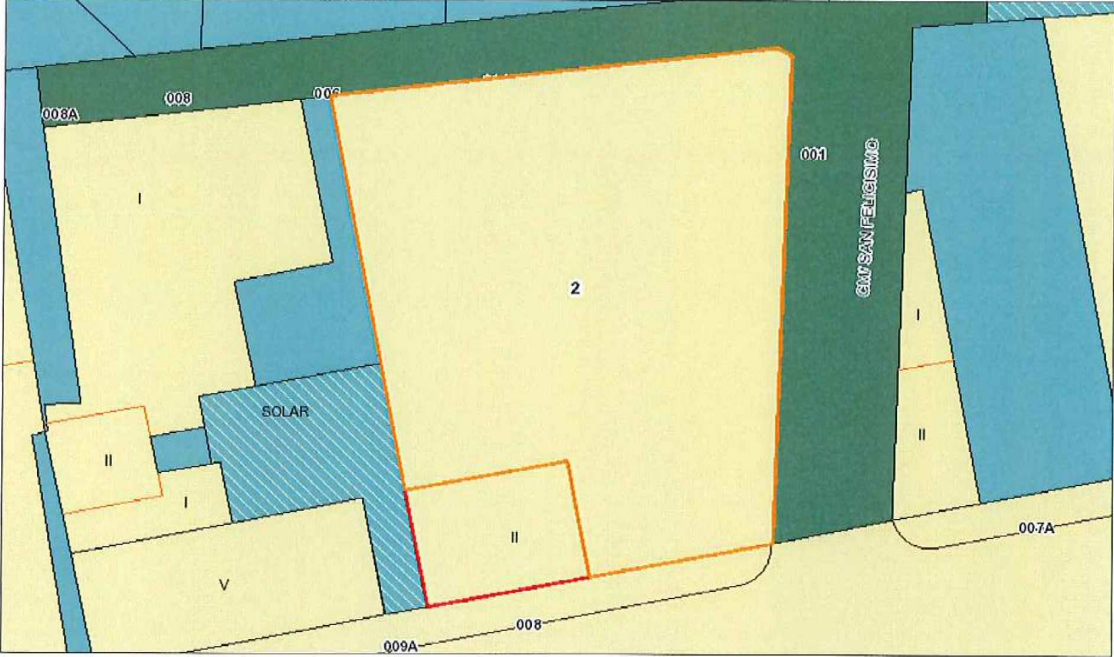
Orria / Hoja  
1/1  
29/07/2014





**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>U3077913C</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 10 001 002 UPB2D
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (08330) CM SAN FELICISIMO		Aldea/ Mano 2D	Letra Letra /
Eskailera/ Escala (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 911,05 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 824,50 m2	Partaidetza Kf/ Cf. Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 503.671,54 Y= 4.790.337,82 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

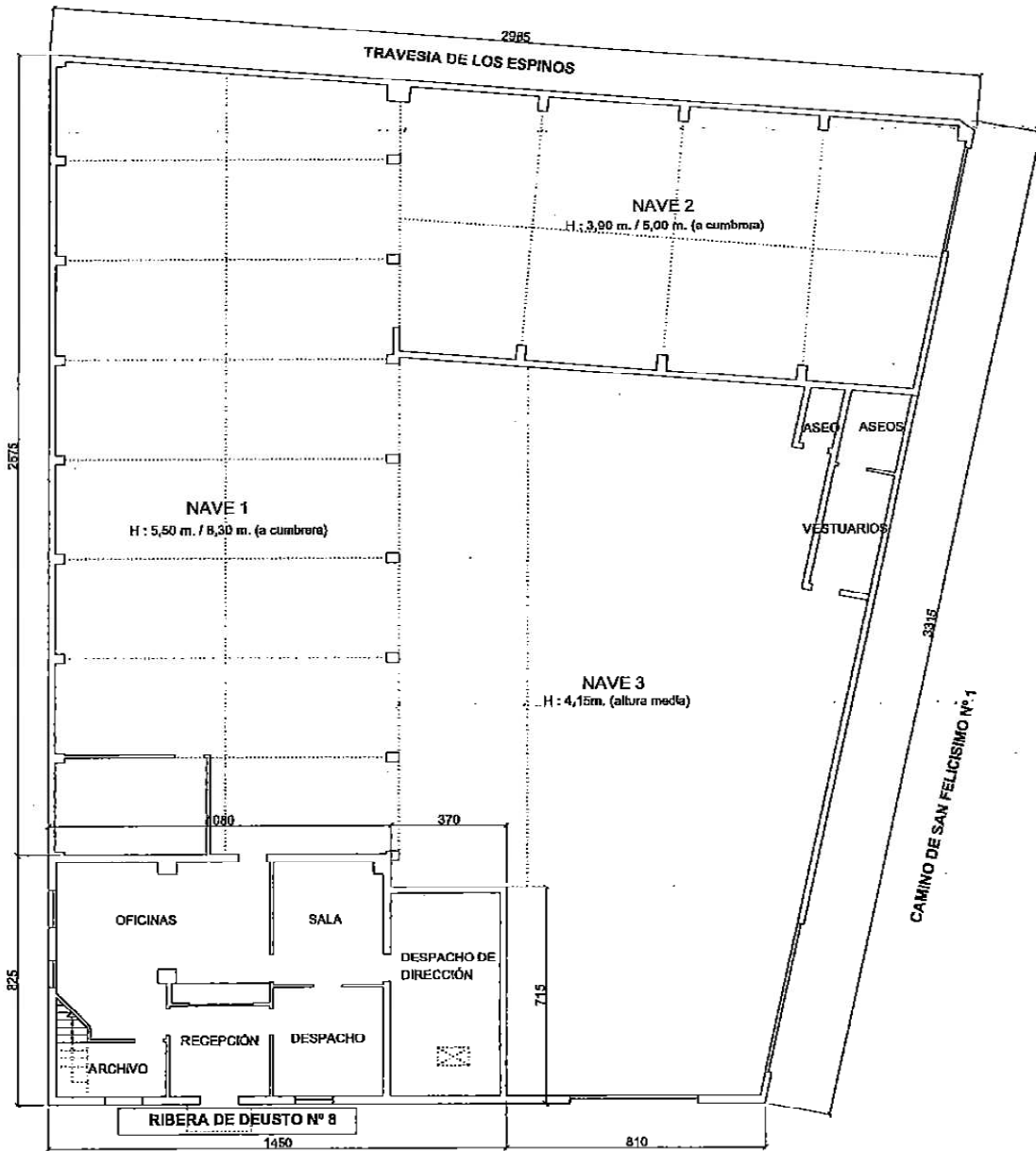
**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.
N9574686N	07970 RR DEUSTU DE	88.06 m2	VIVIENDA	
U3076076F	07970 RR DEUSTU DE	78.74 m2	VIVIENDA	100,00 %

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

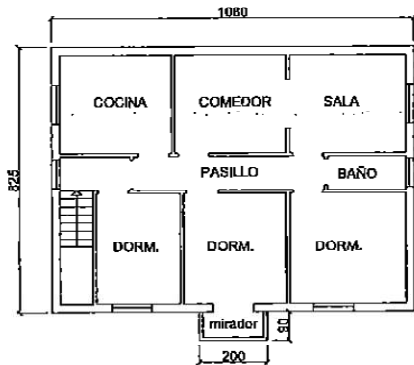
Orria / Hoja  
1/1  
29/07/2014

**PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE**



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

SUPERFICIE CONSTRUIDA : 893,62 m2c.:  
 - Pabellon industrial : 778,06 m2.  
 - Oficina : 115,56 m2.



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

SUPERFICIE CONSTRUIDA : 90,90 m2c. (vivienda)