



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (NAVE), SITUADO EN RIBERA DE DEUSTO Nº 9, PARCELA Nº 103, (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: 023902/27-2015

VALOR DE TASACIÓN: 40.073,44 €

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 nave ó pabellón industrial 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

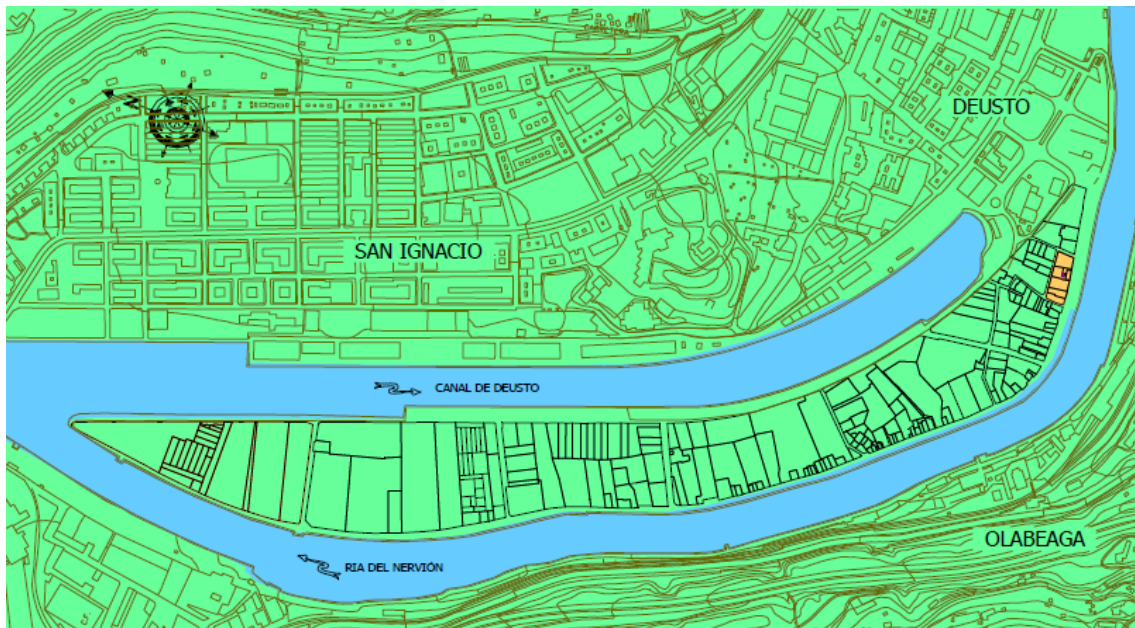
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a una nave industrial, se sitúa en la Ribera de Deusto nº 9B, en la zona del principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que la nave se encuentra ocupada por el actual inquilino - MEFADE S.L., en el que se ejerce la actividad de mecanizado de piezas, ubicada en la calle Ribera de Deusto nº 9B se destina a la actividad industrial.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con:

La finca registral nº 789, descrita como terreno.

Terreno a la espalda de la casa número nueve de la Ribera de Deusto. Sobre dicho terreno se hallan construidas dos tejavanas.

Linda: Norte, con la Travesía de Los Espinos; al Sur, con casa número nueve de la Ribera de Deusto, y en línea de dos metros, con la carretera de Bilbao a Las Arenas; al Este, con propiedad del señor Salutregui; y Oeste, con la Junta de Obras del Puerto.

Actualmente la nave industrial se encuentra inscrita registralmente como tejavana.

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 la finca catastral con nº fijo : N9555366S y/ó referencia catastral : 020 124 10 002 001 UPB2F, identificado en Ribera de Deusto nº 9B (Bilbao), para un uso industrial.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, la nave industrial, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 103 (finca inicial nº 2 de la manzana nº 10) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

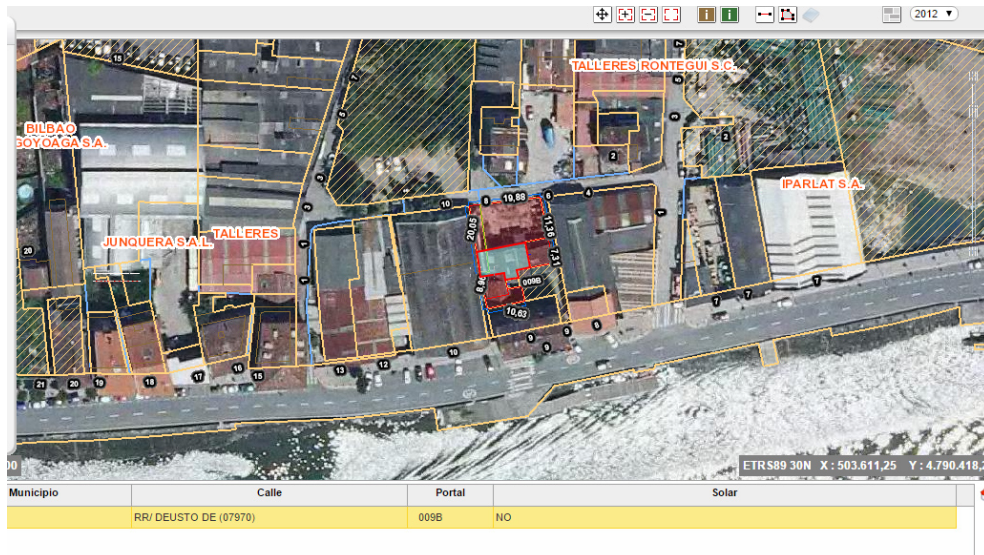
.- Según la información aportada los inmuebles objeto de valoración se corresponde con la finca registral cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave Industrial	nº 1 de Bilbao	789	402 de Bilbao	47

.- Según la información aportada los inmuebles, objeto de valoración, tienen como titular registral a "Don Julio Taibo Garcia y otros".

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo : N9555366S y/ó referencia catastral : 020 124 10 002 001 UPB2F.



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 Km²., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km².

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, carreteras 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

El terreno, efectivamente da a la espalda de la casa del nº 9B de la Ribera de Deusto y sobre el mismo se halla construido un pequeño pabellón industrial.

6.1.- De TIPOLOGIA: Edificación Industrial, de planta baja.

Número de plantas sobre rasante – nave industrial: 1 (planta baja)

El edificio dispone de una sola puerta de acceso y está construido en estructura de pórticos de pilares de hormigón, sobre los que se asientan unas cerchas de madera pintada, correas en algún caso de metal y en los más de madera y sobre ellas se asienta tableta y una chapa de fibrocemento con varios traslucidos. Dispone de canalones y una bajante de zinc. Los cierres laterales son de fábrica de ladrillo lucido y los acabados de pintura están en muy mal estado. La solera es de hormigón en masa sin tratar. Dispone de instalación eléctrica básica y de fuerza para algunas máquinas.

El pabellón industrial tiene unas dimensiones interiores, según las mediciones tomadas in situ, de 7,70 m. de ancho por 12,84 m. de largo. Adyacente a la nave, existe una pequeña oficina de unos 6,55 metros cuadrados.

La nave cuenta con una altura variable de 3,60 hasta 5,90 metros en cumbrera.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Registralmente NO figura superficie de las edificaciones existentes.

6.2.2.- Superficies catastrales :

Ref. Catastral N9555366S: 130,22 M2S.

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 Zorrotzurre, no consta superficie, únicamente consta que queda afectada en una porción de 477,11 m2.

6.2.4.- Las superficies comprobadas y obtenidas por medición de la nave industrial:

.-Nave industrial: 105,41 m2u, 117,87 m2c.

6.2.5.- SUPERFICIES ADOPTADAS EN LA TASACIÓN:

Superficie comprobada de 117,87 m2c.

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

Las características constructivas generales de la nave industrial, objeto de valoración, son:

- .- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- .- Estructura hormigón armado y cerchas de madera.
- .- Cubierta: La estructura de la cubierta es mediante las cerchas de madera y sobre ellas se asienta tableta y una chapa de fibrocemento con varios.
- .- Cerramientos de fachadas; los cierres laterales son de fábrica de ladrillo lucido y los acabados de pintura.
- .- Solado (solera) de hormigón.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave	Solera de Hormigón	Pintura	Cubierta vista, cercha de madera
Oficinas	Solera	Raseadas y pintadas	Enlucido y pintado

6.5.- Carpintería exterior.

Las puerta de acceso exterior de la nave es metálica y puerta peatonal y un ancho aproximado de 3,00 m.

Ventanas de madera con acristalamiento sencillo.

6.6.- Carpintería interior.

Las puerta de acceso al despacho es de madera.

6.7.- Instalaciones.

La nave industrial, objeto de valoración, dispone de las acometidas de electricidad y saneamiento.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Según la información catastral el año de construcción del pabellón industrial, objeto de valoración, es de 1969 (46 años de antigüedad)

7.2.- Estado de Conservación.

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

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

La demanda de 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 en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de naves industriales de parecidas características oscilan entre los 360,00 €/m²c y los 550,00 €/m²c, 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”.

Teniendo en cuenta que las características, uso, antigüedad, estado de conservación, superficies, etc.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANTI.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial San Agueda nº s/n, Zorroza-Bilbao. API-Traditio (944947205)	44	48013	Nave	650	301,84	1,00
2	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. Particular (665752424)	45	48480	Nave	260	328,84	0,93
3	C/ Polígono Txako nº s/n, Arrigorriaga. API-Arene (944942385)	37	48480	Nave	205	406,02	0,85
4	Tartanga nº s/n, Erandio. Api – F.Blanco (944702355)	49	48950	Nave	950	407,36	0,90
5	Larrazabal nº 4, Basauri. Particular (607492592)	48	48970	Nave	650	349,30	0,94
6	Polígono Industrial Martiartu, Arrigorriaga. API-Pisoon (944945290)	47	48480	Nave	290	412,75	0,95

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 339,98 €/m2c.

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

9.3.- Criterios para la homogeneización

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).

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	1,03	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
Superficie	1,04	1,00	1,00	1,04	1,03	1,00
Características constructivas	0,93	0,93	0,92	0,95	0,96	0,95
Antigüedad - Conservación	1,00	0,98	0,93	0,93	0,93	0,98
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros (oficina y aseo en Entreplanta)	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00
Coefficiente homogeneizado	1,00	0,93	0,85	0,90	0,94	0,95

10.- VALOR DE TASACIÓN

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Pabellón (parcela 103)	Comparación	117,87	339,98	40.073,44 €

TOTAL valor de tasación..... 40.073,44 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUARENTA MIL SETENTA Y TRES MIL EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 13 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 9 de Noviembre de 2015.

Tasador

Sociedad




Sara Arana Zuaznabar
Arquitecto
Nº de Colegiado en C.O.A.V.N. : 2943

KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación

Informe de valoración en Ribera de Deusto nº 9B
(Parcelas 103 – Julio Taibo García y otros)

Noviembre 2015

