



SOCIEDAD DE TASACIÓN

Inscrita en el Banco de España con el Nº 43-23 en el Día 2
de Enero de 1987



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (NAVE), SITUADO EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 7A, PARCELA Nº 110 (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: 017443/27-2014

VALOR DE TASACIÓN: 377.436,26 €

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 CÁLCULO 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

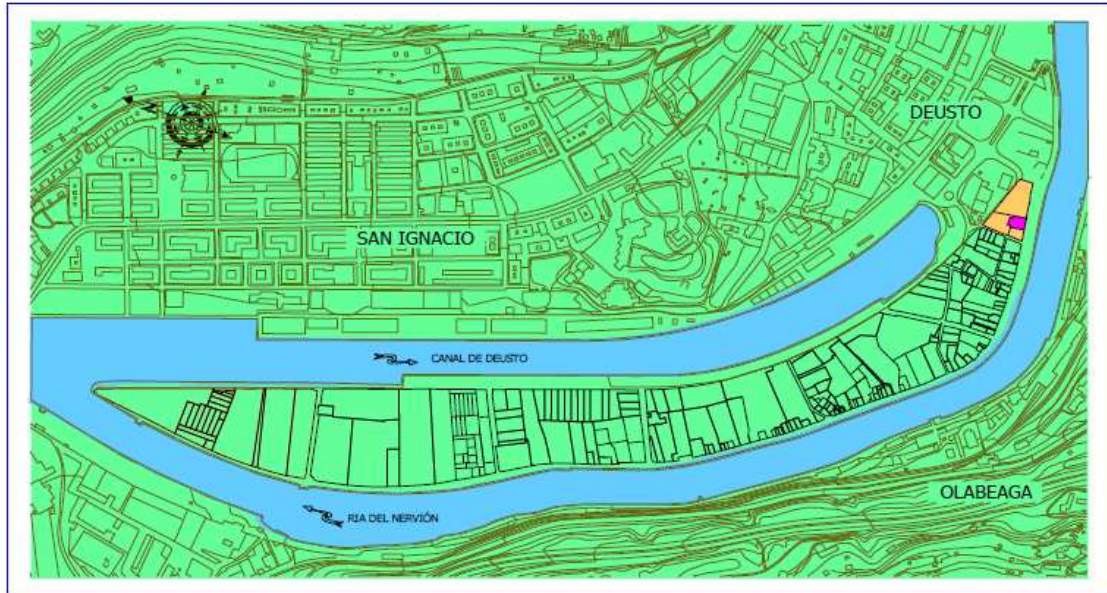
Dirección: Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- 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 7A, ubicada al principio de la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que el inmueble se encuentra ocupado, dedicada a alquiler de maquinaria para obras públicas.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 791, descrito como Terreno en la Ribera de Deusto, hoy jurisdicción de esta villa de Bilbao, con un edificio a tejavana señalado con el nº 7 de dicha Rivera, destinada a taller de maquinaria y calderería, dividida interiormente en taller, oficinas, almacén y dos retretes, cuyos linderos registrales son:

- .- Al Norte con propiedad antes de de los herederos de Don Federico Momeñe, hoy de Don José Amivola.
- .- Al Sur con la carretera de Bilbao a Las Arenas.
- .- Al Este con propiedad de Don Jacinto Suarez.
- .- Al Oeste con el resto del terreno.

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: N9574703M y/ó referencia catastral: 020-121-11-003-002-UPB1D, identificado en Ribera de Deusto nº 7A (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 110 como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio: 48014 - Bilbao

Provincia: Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

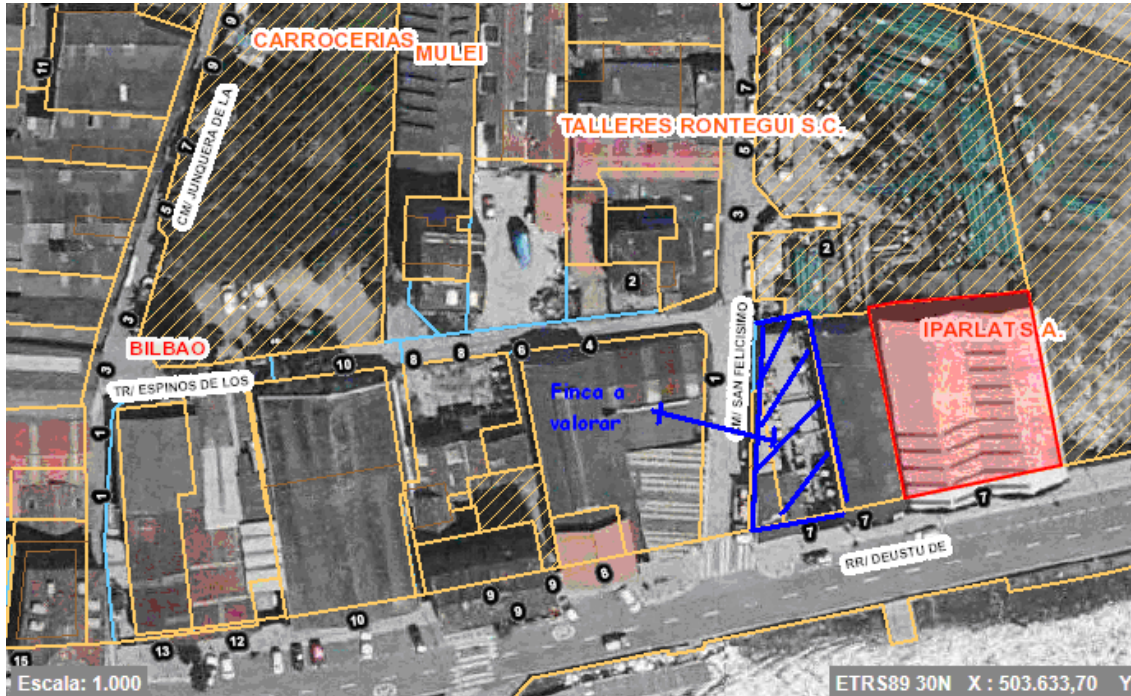
.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración se corresponde con la finca registral cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave industrial	nº 1 de Bilbao	791	402 de Bilbao	73

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a José Ignacio García Gabancho y María Isabel Gutiérrez Eguizabal, 100% del Pleno Dominio con carácter ganancial. “.

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la finca catastral con nº fijo: N9574703M y/o referencia catastral: 020-121-11-003-002-UPB1D



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/o 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

6.1.- Descripción del inmueble ó edificio

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con un edificio industrial con una tipología de pabellón industrial que consta de dos plantas, con una forma en planta trapezoidal, y unas dimensiones exteriores aproximadas de 53.00 m. (Sur)/ 37,30 (Norte) de frente y/ó ancho y 65,70 m. (Oeste) / 59.,00 m. (Este) de fondo.

El pabellón industrial tiene 3 fachadas exteriores. La fachada principal que da a la calle Ribera de Deusto, por la que se accede a dicha nave, está orientada al Sur y la fachada trasera, que da a una parcela de terreno, está orientada al Norte. El pabellón industrial tiene una medianera orientada al Este da a otra nave (C/Ribera de Deusto nº 7), la fachada orientada al Oeste da a la calle Camino San Felicísimo.

El acceso al pabellón industrial se realiza por dos sitios. Por la calle Ribera de Deusto, por su fachada principal orientada al Sur, y por su fachada orientada al Oeste por la calle Camino San Felicísimo, ambas entradas sirven tanto para acceso rodado como para acceso peatonal.

6.2.- Superficies

- Registralmente la superficie es de 309,25 m², (no se especifica el tipo de superficie).
- Catastralmente la superficie del terreno es de 697,06 m², el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie construida catastral de 432,46 m²c.
- 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 pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de terreno de 698,26 m².
- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de 774,26 m²c., desglosada en:
Planta baja:
Oficinas 75,82 m² + Almacén 29,40 m²+ Nave 310,26 m² + Parque exterior con puente grúa 282,78 m²
Planta Primera: 76.00 m²c. (Oficinas)
- A los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie real de 774.26 m² de superficie construida de la nave industrial comprobada por medición del inmueble y una superficie del terreno de 698.26 m²..

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación.

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

- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado. La estructura de los edificios es de muros de bloque de hormigón, reforzados, recreados en esquinas y apoyos de cerchas y forjados.

El resto de elementos estructurales son metálicos de perfiles laminados, excepto la cubierta de la nave que esta formada por cerchas, vigas y correas de madera.

Oficinas en planta baja y primera, en una edificación que albergo en su día una vivienda.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Comercial oficina	Terrazo	Pintura	Escayola
Industrial Almacén	Hormigón	Pintura	Pintados
Industrial Nave	Hormigón	Pintura	En bruto
Industrial Parque exterior	Hormigón	Pintura	

6.5.- Carpintería exterior.

Las dos puertas de acceso al pabellón industrial (una lateral y una frontal) son metálicas.

6.6.- Carpintería interior.

La nave industrial interiormente no tiene ninguna puerta interior al ser un espacio diáfano.

Las puertas de los aseos son de madera pintada. Las puertas de las oficinas de la planta primera son de madera acabadas en melamina de color madera.

6.7.- Instalaciones.

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

El edificio no dispone de ninguna instalación, ni siquiera alumbrado.

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 1950 (64 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

Actualmente el estado de conservación es aceptable en pabellón y deficiente en edificaciones exteriores.

Aunque es de reseñar que la planta primera destinada a oficinas no esta en buen estado de conservación.

Lo mismo pasa con la carpintería exterior que se encuentra en un estado de conservación deficiente, estando muchas ventanas rotas y sin cristales.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

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

8.2. Demanda.

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

8.3.- Intervalo de precios actuales en venta.

El intervalo de precios en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de naves industriales de parecidas características oscilan entre los 500,00 €/m²c y los 700,00 €/m²c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, etc.

9.- DATOS Y CÁLCULO 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”.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial Lezama-Leguizamon Municipio : Etxebarri. Fincas Bizkaia (94-4731211)	35	48450	Nave	900 (680 + 220) PB + ENTR.	555,56	0,816
2	P. Industrial Erletxes. Municipio : Galdakao API-Quorum (94-4571500)	30	48960	Nave	570 (500 + 70) PB + ENTR.	614,03	0,706
3	P. Industrial Zabalondo C/ Erreruena 8-9, Munguia Particular (656-797189)	34	48100	Nave	930 (700 + 230) PB + ENTR.	645,16	0,787
4	Ribera de Erandio Municipio : Erandio API-Ercilla (94-4102188)	44	48950	Nave	775 (525 + 250) PB + ENTR.	606,45	0,769
5	P. Industrial Martiartu Municipio : Arrigorriaga. API-Quorum (94-4571500)	34	48480	Nave	676 (476 + 200) PB + ENTR.	650,89	0,736
6	Polígono Industrial Cadagua Municipio : Alonsotegui API-Ercilla (94-4102188)	45	48810	Nave	690 (600 + 90) PB + ENTR.	644,93	0,907

Nota : Todos los testigos se corresponden con naves que tienen una entreplanta destinada a oficinas, al igual que el inmueble objeto de valoración.

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 487.48 €/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

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	1,05
Superficie	1,06	0,92	1,08	1,00	0,96	0,96
Características constructivas	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95	1,00
Antigüedad - Conservación	0,90	0,85	0,90	0,90	0,85	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	0,816	0,706	0,787	0,769	0,736	0,907

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

10.- VALOR DE TASACIÓN

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Nave industrial	Comparación	774.26	487.48	377.436,26 €

TOTAL valor de tasación..... 377.436,26 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS CON VENTISEIS CENTIMOS.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 14 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 22 de Agosto de 2014.

Tasador

Sociedad



D. Ricardo J. Fernández Martínez
Arquitecto Técnico

KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación

Nº de Colegiado en C.O.A.A.T.P.A.: 1.197

ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	8 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	3 Pág.
.- Ficha catastral.....	4 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

FOTOGRAFIAS









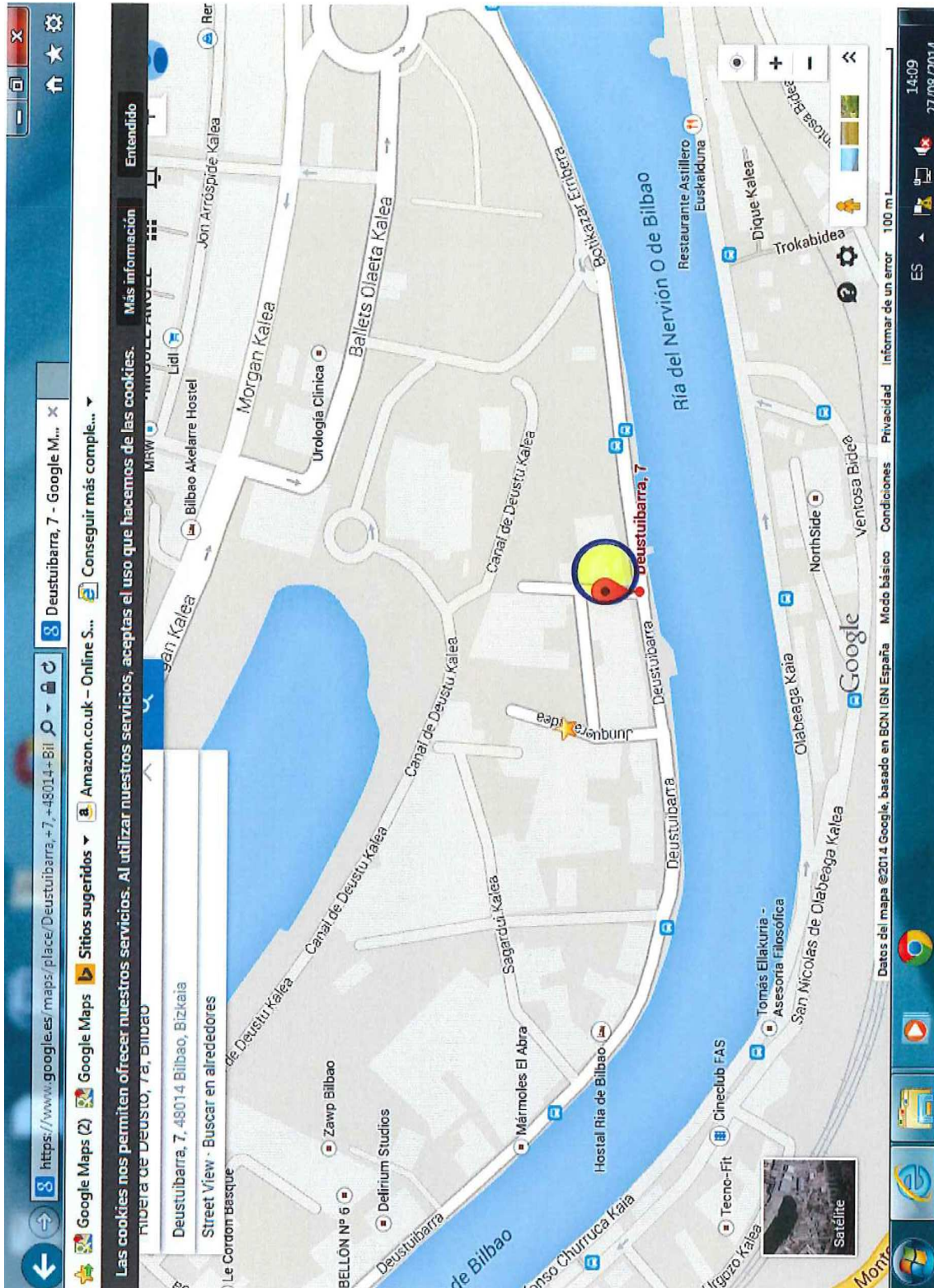








SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

FINCA INICIAL 110

FINCA INICIAL 3 DE LA MANZANA 11

a.- Propietario registral: Los cónyuges D. José Ignacio García Gabancho y Dña. Maria Isabel Gutiérrez Eguizabal (100% del pleno dominio con carácter ganancial)





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

b.- Descripción registral:

TERRENO EN LA RIBERA DE DEUSTO, hoy jurisdicción de esta Villa de Bilbao, con un EDIFICIO O TEJAVANA señalado con el número SIETE de dicha Ribera, destinada a taller de maquinaria y calderería, dividida interiormente en taller, oficina, almacén, y dos retretes, radicante en la Ribera de la anteiglesia de Deusto. Ocupa una superficie de trescientos nueve metros y veinticinco decímetros, equivalente a tres mil novecientos setenta y tres pies y catorce céntimos. Linda: al Norte o zaguera, con propiedad antes de los herederos de Don Federico Momeñe, hoy de Don José Amivola; al Sur o frente, con la carretera de Bilbao a las Arenas; al Este o izquierda, con faja de terreno de veinte centímetros de ancha dejada para recoger las aguas pluviales y esta faja, a su vez, con propiedad de Don Jacinto Suarez; y al Oeste, con el resto del terreno. Su construcción consiste en: cimientos de hormigón, paredes de ladrillo de asta entera las de la fachada y fondo y de media asta las laterales; machones de dos astas hasta la altura de tres metros y medio y de un asta en el resto hasta cinco metros. El tejado tiene tijeras, bandas y cabrios de pino del Norte y teja planta. Además se han construido paredes de cierre en los linderos Norte y Sur, Sur y Oeste

c.- Superficie

- Registral: 309,25 m²
- Real: 690,91 m²
- Afectada: en su totalidad

d.- Títulos: Adquirida por compraventa, autorizada por el Notario D. Eusebio Abásole Iturbe, en Bilbao el día 16 de mayo de 1985.

e.- Inscripción registral: Finca registral 791, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 402 de Bilbao, folio 73.

f.- Cargas:



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

LIMITACION DE DOMINIO a favor del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE BILBAO de derribar la tejavana de madera, cuando así se ordene por dicha Corporación Municipal, sin derecho a reclamación ni indemnización de especie alguna. Así resulta de escritura otorgada en esta Villa de Bilbao, el día trece de abril de mil novecientos veintiocho, por el Notario Don Francisco de Santiago y Marín, que con fecha ocho de mayo de mil novecientos veintiocho, motivó la inscripción 10ª.

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 N9574703M	Elkarturiko Eleri/ Elem. Asociados 3	Udalartia/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 11 003 002 UPB1D
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE		Aldea/ Meno 1D	Leira / Letra / 007A02
Eskalera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Alea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 697,06 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 307,65 m2	Partaidetza Kf./ Cf. Participación	Eraikuntza - Birgaituntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950

X= 503.705,92 Y= 4.790.342,29 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. Koef/ Coef. Partic.
N9574701T	07970 RR DEUSTU DE	48,26 m2	OFICINAS	
U0210839N	07970 RR DEUSTU DE	48,26 m2	OFICINAS	100,00 %
N9574700L	07970 RR DEUSTU DE	28,29 m2	OTROS USOS	

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 N9574700L	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3	Udalerrita/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 11 003 001 TPB1F
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE		Aldea/ Mano 1F	Brake E.Bloke/ 007A
Eskailera/ Escalera (T) TRASTERO, CAMAROTE	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OTROS USOS
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 697,06 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 28,29 m2	Partaidetza Kf/ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950

X= 503.705,92 Y= 4.790.342,29 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. Koeff/ Coef. Partic.
N9574701T	07970 RR DEUSTU DE	48.26 m2	OFICINAS	
U0210839N	07970 RR DEUSTU DE	48.26 m2	OFICINAS	100,00 %
N9574703M	07970 RR DEUSTU DE	307.65 m2	INDUSTRIAL	

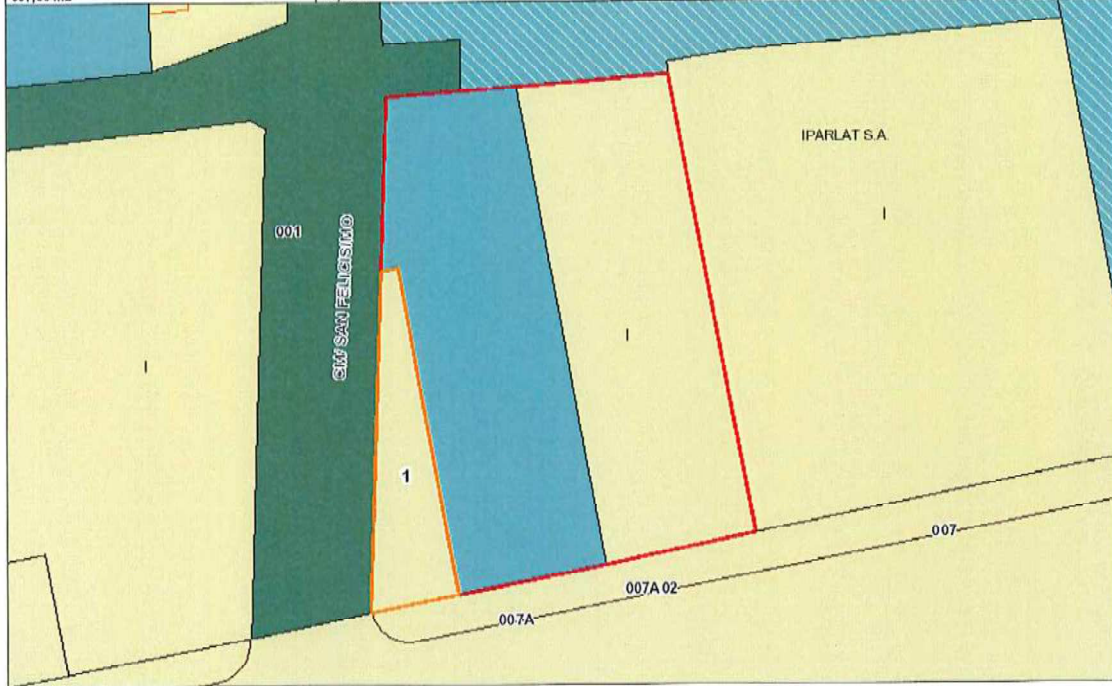
Agirri hau ez da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

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 U0210839N	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3	Udalerria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 11 003 001 UPB11
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE	Solairua/ Planta (PB) BA.JA	Aldoa/ Mano 11	Atea/ Puerta
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OFICINAS		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 697,06 m ²	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 48,26 m ²	Partaidetza Kf / Cf.Participación 100,00 %	



X= 503.705,92 Y= 4.790.342,29 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

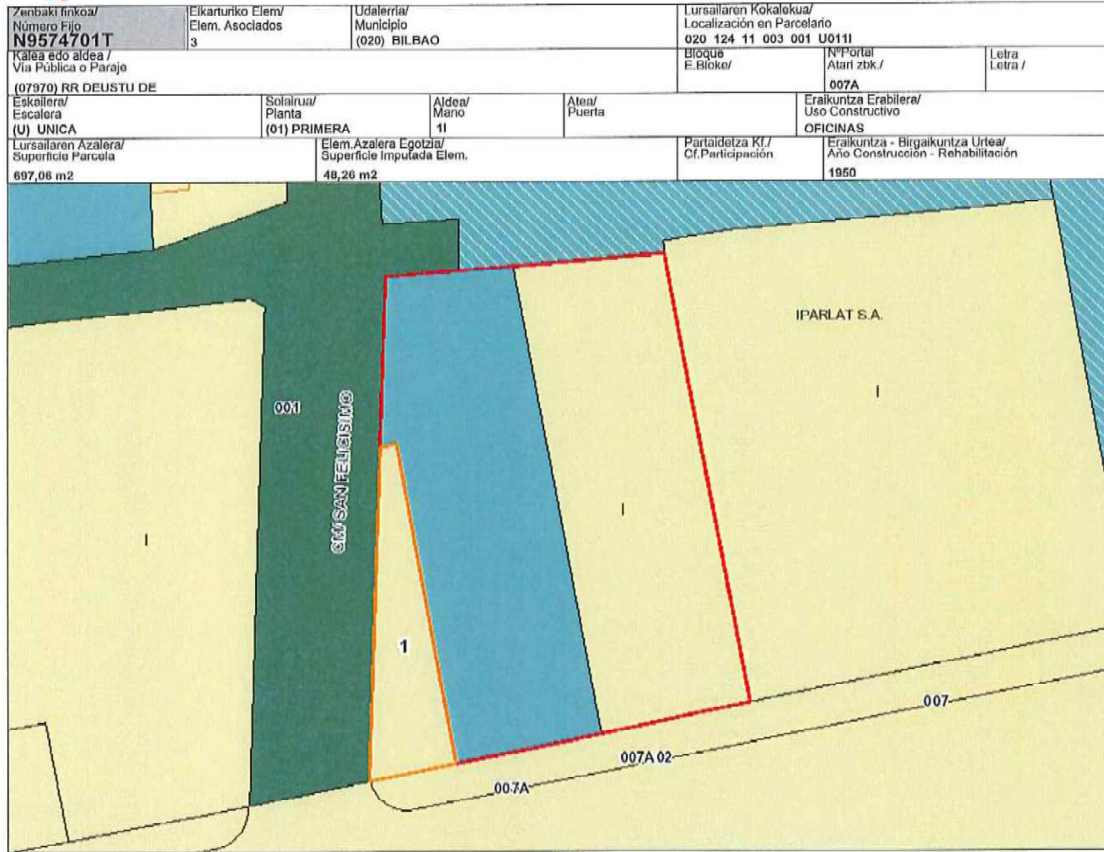
Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldoa/ Via Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koeff/ Coef.Partic.
N9574701T	07970 RR DEUSTU DE	48,26 m ²	OFICINAS	
N9574700L	07970 RR DEUSTU DE	28,29 m ²	OTROS USOS	
N9574703M	07970 RR DEUSTU DE	307,65 m ²	INDUSTRIAL	

Agiri hau ez da katastro-zurtagiria, 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



X= 503.705,92 Y= 4.790.342,29 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.
U0210839N	07970 RR DEUSTU DE	48,26 m2	OFICINAS	100,00 %
N9574700L	07970 RR DEUSTU DE	28,29 m2	OTROS USOS	
N9574703M	07970 RR DEUSTU DE	307,65 m2	INDUSTRIAL	

Agriri hau ez da katastro-zurtagiria, 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

