

# INFORME

## CLUB DE REMO

**VALORACIÓN DEL TRASLADO DE SUS  
INSTALACIONES Y BIENES ACTUALMENTE  
EXISTENTES EN EL EDIFICIO SITO EN RIBERA DE  
ZORROTZAURRE Nº 10-11 DE BILBAO**



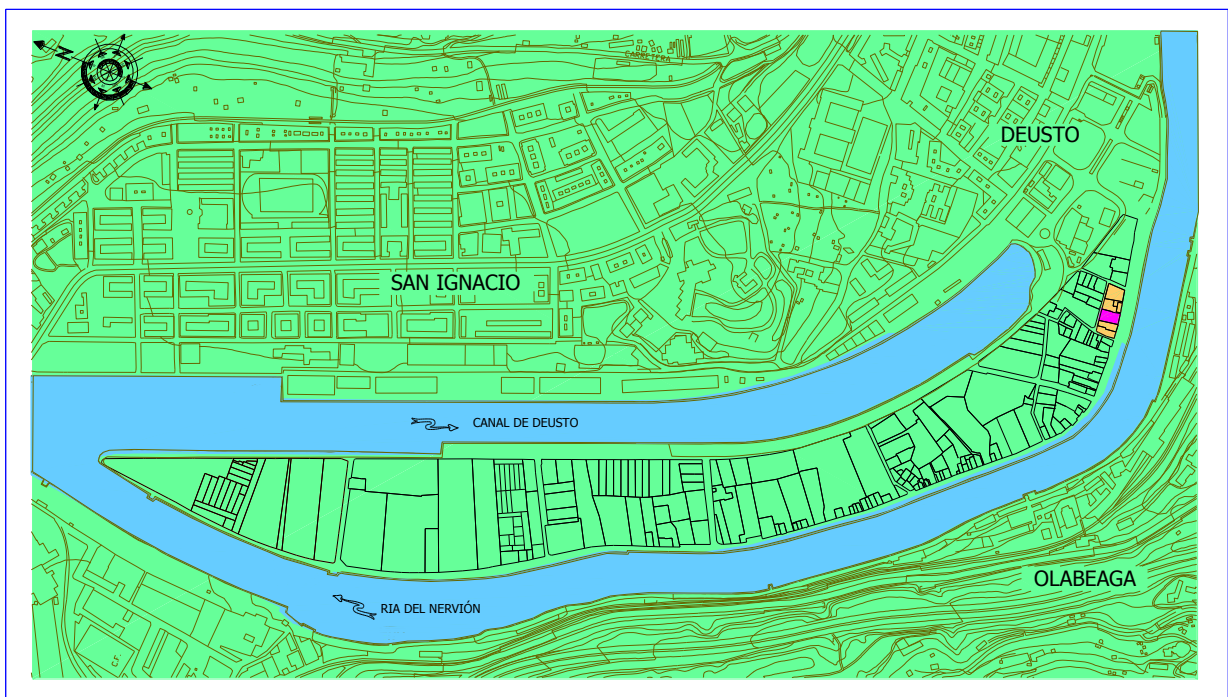
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1  
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO  
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.  
48001 – Bilbao**

**ÍNDICE DEL INFORME**

	<b><u>Pag.</u></b>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	6
2.- Alcance del trabajo realizado	6
3.- Criterios de valoración	6
3.1.- Respecto a los edificios	6
3.2.- Respecto a las instalaciones	7
3.3.- Fecha de referencia para los cálculos	7
4.- Identificación de la industria	8
4.1.- Descripción de la situación física	8
4.1.1.- Planos de ubicación	8
4.2.- Descripción de los inmuebles	8
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	9
5.- Valoración del traslado	10
5.1.- Maquinaria e instalaciones	10
5.2.- Lucro cesante	11
5.3.- Valoración por arrendamientos	11
6.- Resumen de la valoración	11
7.- Limitaciones al alcance	12

## RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El objeto de este informe es calcular el valor del traslado de los contenidos de los edificios sitos en la Calle Ribera de Deusto y correspondientes a los números 10 y 11, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya).

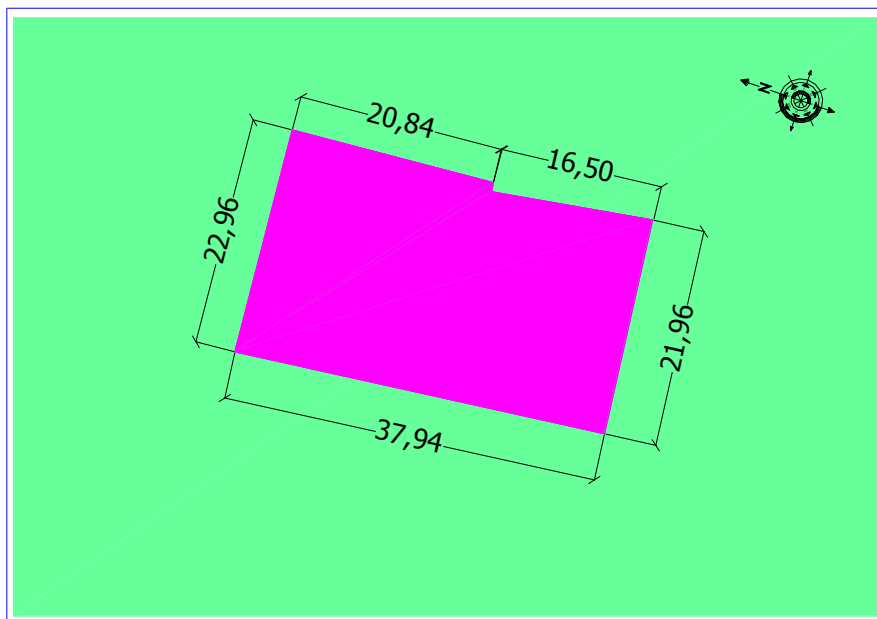


A la fecha actual no disponemos de nota simple del Registro de la Propiedad de Bilbao pero según la información recabada la TITULARIDAD de la finca corresponde la Autoridad Portuaria de Bilbao y la actividad que se ejerce (Club de Remo), corresponde al Gobierno Vasco.

La actividad que se ejerce en el pabellón, que ocupa toda la superficie de la finca, es la de Club de Remo, denominado Club de Remo Deusto



Se limita nuestra valoración a los elementos muebles contenidos en el mismo que forme parte del equipamiento general e instalaciones de servicio que no puedan ser consideradas incorporadas al edificio, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.





Vista de la fachada principal

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones	Valoración / €
Traslado con desmontaje y montaje de la maquinaria	7.200,00
Traslado de mobiliario, almacén y oficinas	
Transportes y medios auxiliares	
<b>TOTAL</b>	<b>7.200,00</b>

ASEPER S.L.

Álvaro Vadillo Maltrás  
Director General

## 1.- OBJETO DEL INFORME

Hemos sido requeridos por la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO, con sede en la calle Colón de Larreátegui, nº 13 - 2º dcha. de Bilbao (48001), para la realización del estudio presupuestario denominado *“VALORACIÓN ECONÓMICA DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DEL CLUB DE REMO”* cuyas instalaciones se encuentran sitas en la Ribera de Zorrotzaurre nº 10 y 11 de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad, según la información suministrada, de la Autoridad Portuaria de Bilbao.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos del traslado del CLUB DE REMO DEUSTO, que se producirán por el traslado de sus instalaciones en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio), siendo el objeto de nuestra intervención, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia organización en la nueva ubicación.

## 2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitios en la dirección antes indicada.

A tal fin, hemos procedido a la realización de la correspondiente inspección a dichas instalaciones, a su identificación y medición.

## 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

### 3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Los locales se encuentran en régimen de cesión.

### 3.2.- RESPECTO A LAS INSTALACIONES:

1. Han sido tenidos en consideración los recursos propios, la necesidad de asistencias externas, tales como medios auxiliares de elevación, de transportes normales y especiales, etc., etc., así como los costes necesarios para los desmontajes y montajes de dichos bienes, con la correspondiente puesta a punto y pruebas para su correcta puesta en marcha y posterior funcionamiento, manteniendo con ello la misma capacidad actual.
2. De esta forma, hemos partido del supuesto de tratar de trasladar la mayor cantidad de elementos y equipos posibles, prescindiendo únicamente de los que, por sus características específicas no permiten dicho desplazamiento, como, por ejemplo, pudieran ser el cableado eléctrico, las conducciones de distribución de agua, el simulador de remo, etc.
3. Lo anterior ha sido completado con el cálculo del coste de adecuación que requerirá en la nueva ubicación, la adaptación de dichas instalaciones y bienes a las normativas y reglamentos que se encuentren en vigor.

### 3.3.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

En la actualidad, no se ha concretado la fecha en la que tendría que efectuarse el cambio de ubicación de las instalaciones y, consecuentemente, los cálculos realizados quedarían sometidos a esta variable.

Resulta evidente que es preciso efectuarlos sobre alguna fecha de referencia, por lo que, atendiendo al tiempo mínimo que en cualquier caso sería necesario para localizar la nueva ubicación y construir y/o adecuar los nuevos edificios a ocupar, etc., entendemos que podría efectuar el traslado de la actividad en cualquier momento aprovechando una baja de la actividad deportiva.

No obstante, dado que en el estudio realizado hemos partido de los costes actuales para dicho traslado, el resultado obtenido está referido al propio ejercicio actual 2012, del que habrá que partir para su proyección a la fecha real en que se ejecute el traslado.

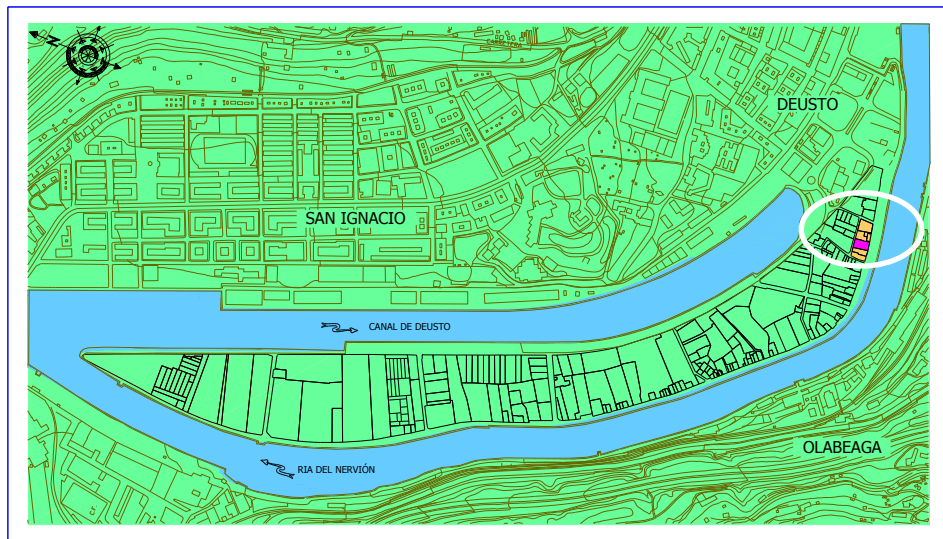
#### 4.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

##### 4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican en la Calle Ribera de Deusto en la finca correspondiente a los números 10 y 11 de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao

##### 4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN

-ICET 228-



##### 4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Dentro de la finca y que como se ha citado corresponde a los números 10 y 11 de la Calle Ribera de Deusto, se ubica un solo pabellón industrial, habilitado como club de remo y tiene acceso por la calle en cuestión. Como es lógico, la característica más importante de la ubicación de esta instalación es encontrarse próximo a la Ría del Nervión, en este caso, cruzando la calle.

Se ha medido la superficie de la edificación y resulta una cifra en planta de **845,40 metros cuadrados**.

Según las observaciones que hemos podido efectuar se trata de una edificación de una sola planta y su parte posterior dispone de una entreplanta dedicada a gimnasio y oficinas.





En la planta baja se dispone de una zona de almacenaje de embarcaciones, vestuarios y baños y almacenes pequeños de material diverso. Los vestuarios están perfectamente habilitados y han sido reformados recientemente. Tienen una superficie de **117,82 metros cuadrados**. Se hallan alicatados en paredes y suelos con revestimientos cerámicos de calidad media. La entreplanta se halla habilitada con gimnasio y oficinas (mitad y mitad) y tiene una superficie de **144,60 metros cuadrados**.

#### 4.2.1.- DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección los edificios no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables, salvo las básicas de iluminación, telefonía e internet.

Existe un simulador de remo, consistente fundamentalmente en una piscina de obra en la que se emplazan los puestos de los remeros para entrenar bajo techo.

## 5.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

### 5.1.- MAQUINARIA E INSTALACIONES

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos industriales que posee el CLUB DE REMO DEUSTO en su actual ubicación, a otra de características similares, junto con los condicionantes que ello supone para el mantenimiento y normal desarrollo de su actividad deportiva.

El planteamiento del traslado se basa en el siguiente fundamento que entendemos que es clave para la viabilidad del proyecto:

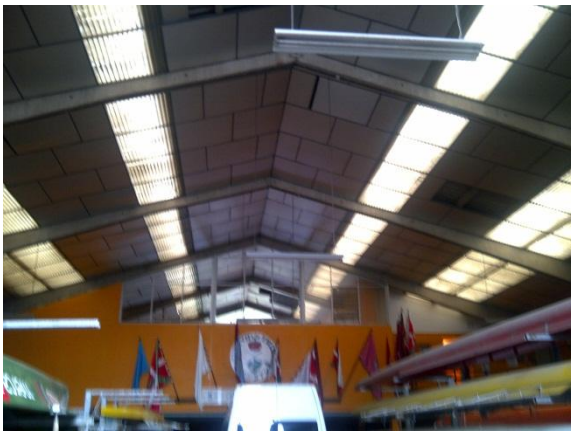
Partimos de la base de que las embarcaciones con la que cuentan, habitualmente son transportadas con los medios del propio Club a las pruebas deportivas, por lo que este equipamiento no tiene mayor dificultad para su traslado, con un coste mínimo. Si en cambio el resto del mobiliario y equipamientos deportivos para los que es necesario emplear medios simples como par la carga y transporte. No hay instalación alguna o maquinaria fija compleja, tan solo las máquinas del gimnasio, todo lo cual puede ser removido con maquinaria manual ligera.

Hemos efectuado el cálculo del coste del traslado sobre la totalidad de su maquinaria e instalaciones.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

<b>Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones</b>	<b>Valoración / €</b>
<b>Traslado con desmontaje y montaje de la maquinaria</b>	7.200,00
<b>Traslado de mobiliario, almacén y oficinas</b>	
<b>Transportes y medios auxiliares</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>7.200,00</b>

**TOTAL INDEMNIZACION POR MAQUINARIA E INSTALACIONES: Eur. 7.200,00**



## 5.2.- LUCRO CESANTE – IMPACTO ECONÓMICO DEL TRASLADO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEPORTIVA

Dadas las características de la instalación, no se producirán pérdidas de este tipo.

## 5.3.- VALORACIÓN POR ARRENDAMIENTOS

No se nos ha aportado información documentada sobre la relación que rige esta sociedad deportiva con la propiedad, pero en principio la información con la que contamos es que se trata de una cesión a favor del Club de Remo.

## 6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

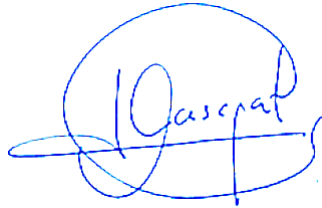
En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor de los edificios que nos ocupa es de 7.200,00 €.

## 7.- LIMITACIONES AL ALCANCE

Debemos dejar bien sentado que, tal y como se expone a lo largo de este Informe, la presente valoración trata de reflejar el coste de los edificios en su ubicación de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Atentamente,

ASEPER, Gestión del Riesgo y el Siniestro, S.L.



Imanol Anasagasti  
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta  
Ing. Téc. Obras Públicas