



VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A SRES. VAZQUEZ ALBOR (Parcelas 74_74.1_75_77).



LKS TASACIONES, S.A.
Garaia Innovation Centre • Goiru, 7
20500 ARRASATE Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es
www.lks.es

Índice

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0 | RESUMEN EJECUTIVO | 2 |
| 1 | OBJETO DEL TRABAJO | 9 |
| 2 | ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO | 11 |
| 3 | CRITERIOS DE VALORACIÓN | 12 |
| | 3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE..... | 12 |
| | 3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE..... | 14 |
| | 3.3. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS..... | 14 |
| 4 | DESCRIPCIÓN | 16 |
| | 4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES..... | 16 |
| | 4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTADOS UTILIZADOS POR HEREDEROS DE JOSE ANTONIO VAZQUEZ..... | 20 |
| | 4.4 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTADOS, UTILIZADOS POR HEREDEROS DE JOSE MARI VAZQUEZ..... | 22 |
| | 4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD..... | 23 |
| 5 | COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN | 25 |
| | 5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES..... | 25 |
| | 5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD..... | 26 |
| | 5.3 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PARADA DE ACTIVIDAD..... | 29 |
| 6. | RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS | 31 |

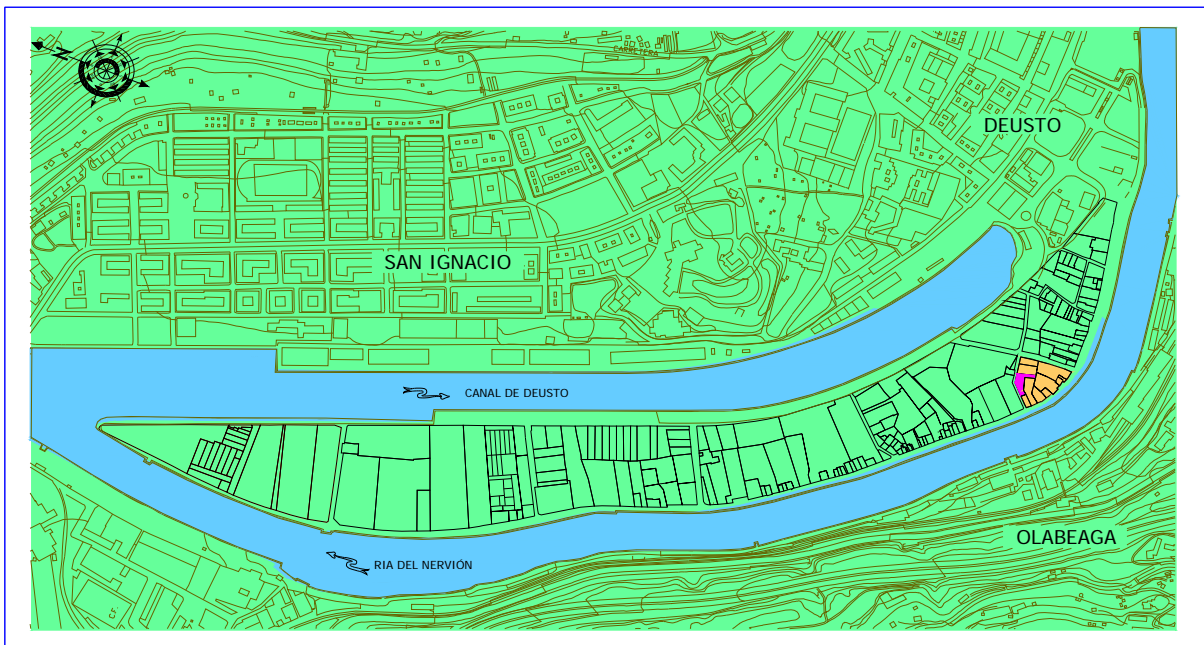
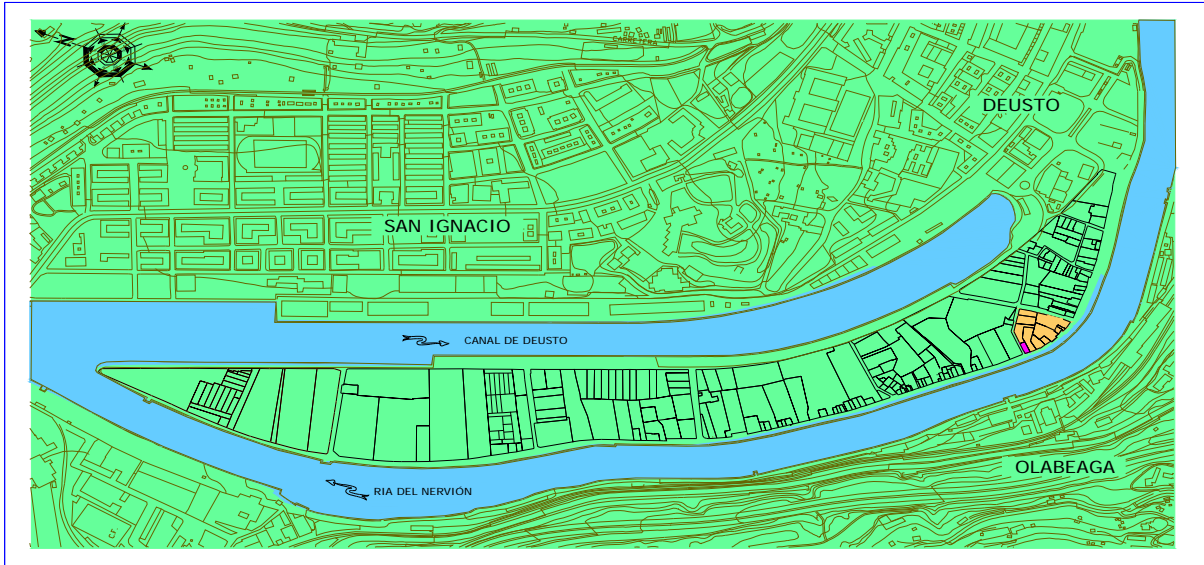
ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

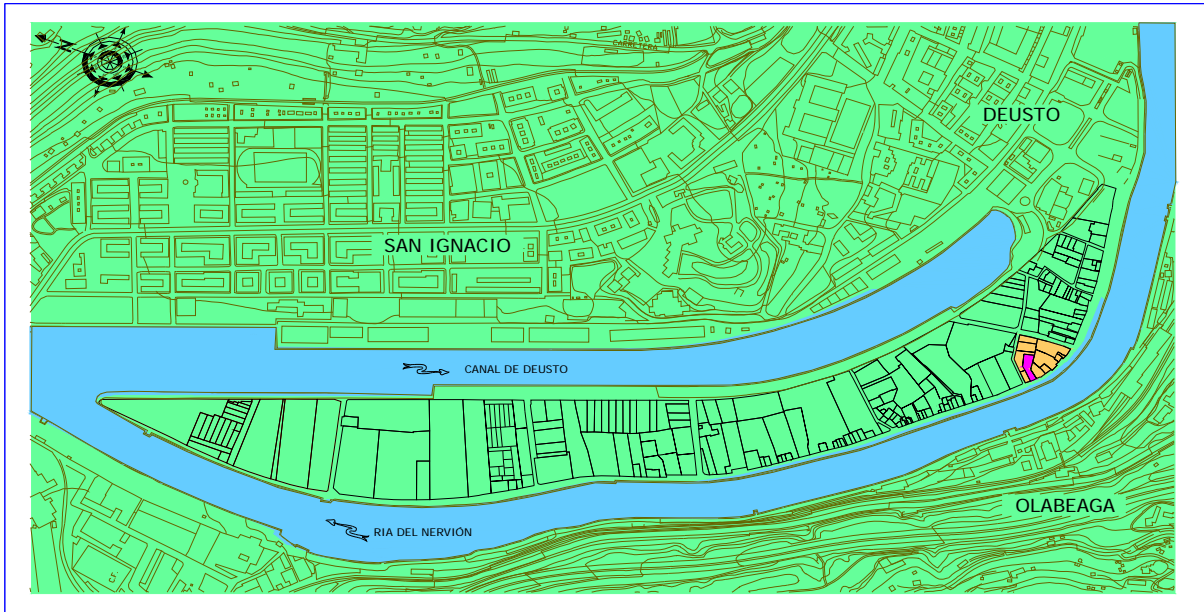
ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN ANALIZADA

0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de la indemnización por demolición del conjunto edificatorio situado en Ribera de Deusto 34-34 bis y Sagarduy 2 y 202 propiedad de Herederos de José Vázquez Albor y Sra, de acuerdo a los parámetros que en este informe se exponen y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre, por encargo de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1.





En el momento de la visita en el conjunto de inmuebles que constituye las parcelas enunciadas se destinan a vivienda y taller de estanterías y otros locales sin actividad.

No obstante el edificio de tipología residencial que consta de baja, primera segunda y bajo cubierta, no será objeto de expropiación. Por lo que a lo que no se considerará a los efectos de esta valoración.

Bienes en propiedad

Tras la visita realizada y la información obtenida, se nos informa de que la división entre los herederos está acordada, pero pendiente de escrituración.

Hemos constatado que la división de elementos acordada entre los herederos, no se ajusta a las parcelas catastrales, no obstante y a lo largo de este documento, identificaremos los bienes a partir de la información facilitada, vinculándolos en cada caso a sus usuarios, Herederos de José Antonio Vázquez y Herederos José Mari Vázquez.

Herederos de José Antonio Vázquez Albor: (Se ha visitado y medido in situ)

- a) Planta Baja: Taller-Almacén y patio. Se expropian 294 m²c, con diferentes alturas.
- b) Entreplanta: con una superficie útil de 48 m² (de altura superior a 1,50 m).
- c) Cobertizo: 105 m² en patio posterior.

Herederos de José María Vázquez Albor: (No se ha facilitado el acceso y la medición es catastral)

- a) Planta Baja: Local tipología industrial con acceso desde Sagarduy 2, y patio, (constituye una unidad catastral con el patio de José Antonio Vázquez Albor).

- b) Planta Baja: Local de dos crujías con acceso desde Ribera de Deusto 34 (que constituye una unidad catastral con un local identificado como Sagarduy 00202 de p.b. y entreplanta)

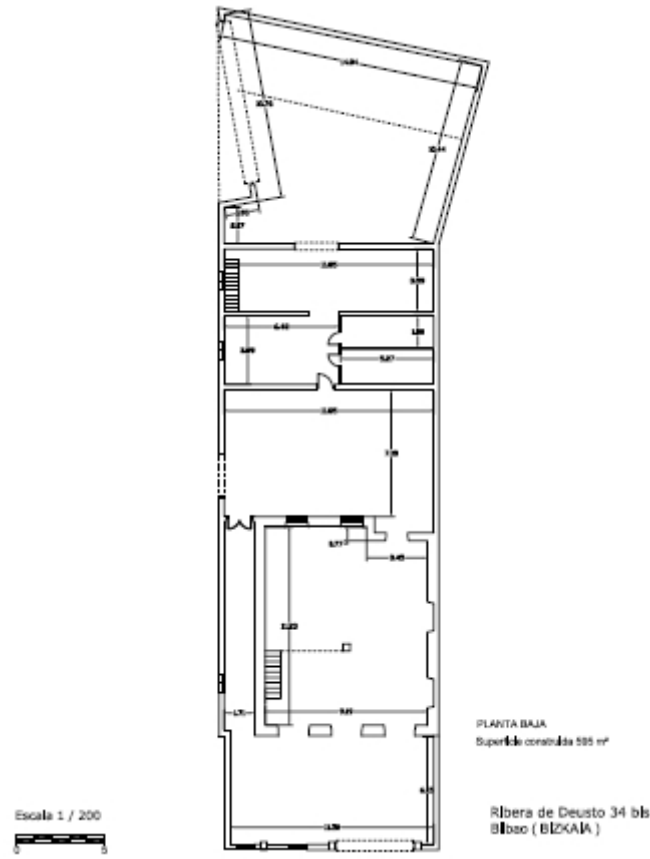
Propiedad de Herederos de José Vázquez Albor y Sra. objeto de expropiación:

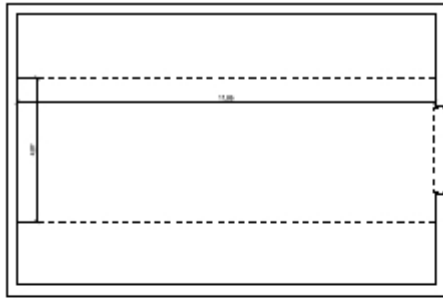
| Usuarios | Denominación | Planta (nº) | Uso | Superficie construida (m ²) (*) | Altura libre | Nº Parcela |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|---|--------------|------------|
| José María Vázquez y otros | RR Deusto 34 | P.B. | Almacén | 819,34 | 3,00 | 180 |
| | | P.B. | Almacén | 127,00 | 3,00 | 177 |
| | | | Patio | | - | 177 |
| José Antonio Vázquez y Otros | RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller-Almacén | 194,00 | 3,00 | 176 |
| | También Acceso desde Sagarduy | P.B. | Trastero | 100,00 | 3,00 | 180 |
| | | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 | - | 180 |
| | | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 | 4,00 | 177 |
| | | P.B. | Patio Descubierta | 70,00 | - | 177 |

(*) La medición de los Bienes utilizados por José Antonio Vázquez y Otros, se ha obtenido in situ. La medición de los Bienes de José María Vázquez y Otros, es la catastral al no permitirse la visita de los mismos.

(**) No se considera el edificio de tipología residencial, al no verse afectado por la expropiación.

Planos:





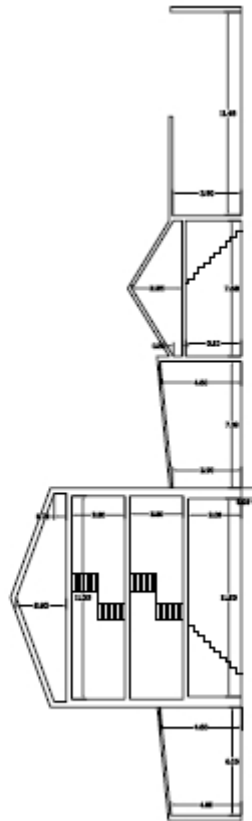
Planta Primera (alzado)
Superficie: 48 m²



Planta Primera (alzado)
Superficie: 84 m²
Superficie construida: 120 m²

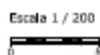


Ribera de Deusto 34 bis
Bilbao (BIZKAIA)



Sección

Ribera de Deusto 34 bis
Bilbao (BIZKAIA)



Fotografías:

Rb Deusto 34 bis



Sagarduy 02002



Sagarduy 02:



Rb Deusto 34:



Valoración:

La valoración de las indemnizaciones a la fecha de emisión del informe, asciende a:

| CONCEPTO | | IMPORTE EUROS |
|--|-----------|------------------|
| Indemnización por demolición de pabellones | | 192.647 € |
| Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad | 36.862 € | |
| Gastos de Apertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra) | 117.237 € | |
| Indemnización por Traslado de Actividad | | 154.099 € |
| Indemnización por Pérdida de Beneficio de Actividad | | 627 € |
| TOTAL | | 347.373 € |

. Los valores indicados no contemplan el IVA

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de la Unidad de Ejecución 1, es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del conjunto edificatorio situado en Ribera de Deusto 34-34 bis y Sagarduy 2 y 202 (Parcelas 74, 74.1, 75, 77 del proyecto de Reparcelación) propiedad de Herederos de José Vázquez Albor y Sra, de acuerdo a los parámetros que en este informe se exponen y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

En el momento de la visita el conjunto de inmuebles estaba destinado a vivienda, taller de estanterías y otros locales sin actividad.

No obstante el edificio de tipología residencial que consta de baja, primera, segunda y bajo cubierta, no será objeto de expropiación, no siendo por lo tanto considerado a los efectos de esta valoración.

Bienes en propiedad

Tras la visita realizada y la información obtenida, se nos informa de que la división entre los herederos está acordada, pero pendiente de escrituración.

Hemos constatando que la división de elementos acordada entre los herederos, no se ajusta a las parcelas catastrales, no obstante y a lo largo de este documento, identificaremos los bienes a partir de la información facilitada, vinculándolos en cada caso a sus usuarios, Herederos de José Antonio Vázquez y Herederos José Mari Vázquez.

Herederos de José Antonio Vázquez Albor: (Se ha visitado y medido in situ)

- a) Planta Baja: Taller-Almacén y patio. Se expropian 294 m²c, con diferentes alturas.
- b) Entreplanta: con una superficie útil de 48 m² (de altura superior a 1,50 m).
- c) Cobertizo: 105 m² en patio posterior.

Herederos de José María Vázquez Albor: (No se ha facilitado el acceso y la medición es catastral)

- a) Planta Baja: Local tipología industrial con acceso desde Sagarduy 2, y patio, (constituye una unidad catastral con el patio de Jose Antonio Vazquez Albor).
- b) Planta Baja: Local de dos crujías con acceso desde Ribera de Deusto 34 (que constituye una unidad catastral con un local identificado como Sagarduy 00202 de p.b. y entreplanta)

Propiedad de Herederos de José Vázquez Albor y Sra. objeto de expropiación:

| Usuarios | Denominación | Plantas (nº) | Uso | Superficie construida (m ²) (*) | Altura libre | Nº Parcela |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---|--------------|------------|
| José María Vázquez y otros | RR Deusto 34 | P.B. | Almacén | 819,34 | 3,00 | 180 |
| | | P.B. | Almacén | 127,00 | 3,00 | 177 |
| | | | Patio | | - | 177 |
| José Antonio Vázquez y Otros | RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller-Almacén | 194,00 | 3,00 | 176 |
| | También Acceso desde Sagarduy | P.B. | Trastero | 100,00 | 3,00 | 180 |
| | | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 | - | 180 |
| | | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 | 4,00 | 177 |
| | | P.B. | Patio Descubierta | 70,00 | - | 177 |

(*) La medición de los Bienes utilizados por José Antonio Vázquez y Otros, se ha obtenido in situ. La medición de los Bienes de José María Vázquez y Otros, es la catastral al no permitirse la visita de los mismos.

(**) No se considera el edificio de tipología residencial, al no verse afectado por la expropiación.

2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el coste indemnizatorio por demolición de los bienes afectados, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

1. Indemnización por demolición de las construcciones.
2. Indemnización por Traslado de Actividad.
3. Indemnización por Parada de Actividad.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- ✚ Para el cálculo de los derechos indemnizatorios de las construcciones, se han tomado como referencia los precios unitarios de costes de reposición de mercado, teniendo en consideración sus características y estado de conservación de los bienes a valorar
- ✚ Para estimar el coste indemnizatorio por traslado de Actividad, nos hemos apoyado en ratios de costes de instalaciones y traslados de las partidas presupuestarias estimadas por LKS INGENIERIA S.COOP. para el desarrollo de trabajos de traslado similares.
- ✚ Como indemnización correspondiente a la parada de Actividad, hemos estimado una cantidad equivalente a los gastos fijos correspondientes a 15 días de trabajo.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización por demolición y derechos correspondientes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE

La Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo (art 44, aptdo 7) que será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave”.

El cálculo de los costes indemnizatorios de las construcciones lo calcularemos, de acuerdo con lo establecido en la Norma 12 del anexo del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, obteniendo el valor de reposición, a partir del cálculo del coste actual, teniendo en cuenta el uso, calidad, carácter histórico, y depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

La Valoración de edificaciones, en la que establece que se calculará con independencia del suelo, de acuerdo con la Normativa Catastral, en función de su Coste de Reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación de los mismos.

El Valor de la construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario.

A continuación indicamos los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, estimada a partir de la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP correspondiente a los costes de construcción de pabellones industriales:

Naves Industriales

| Elemento | Calidades | | |
|-----------------------------------|-----------|-------|------|
| | Sencilla | Media | Alta |
| Nave Industrial sin instalaciones | 305 | 370 | 480 |
| Entreplanta sin habilitar | 250 | | |

| | | | |
|----------------------------------|-----|-----|-----|
| Habilitación de Oficinas | 580 | 635 | 700 |
| Habilitación de Vestuarios-Aseos | 580 | 635 | 700 |

(*) Unidades €/m²c

Las calidades serán determinadas en función de la tipología constructiva, de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

Instalaciones en Naves industriales

| Instalaciones | Calidades | | |
|------------------------|-----------|-------|------|
| | Básica | Media | Alta |
| Instalaciones en naves | 110 | 250 | 350 |

(*) Unidades €/m²c

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente categorización:

Instalación Básica; la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.

Instalación Media; la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con alumbrado de emergencia, telefonía, megafonía, saneamiento, grifería y aparatos sanitarios, agua caliente, aire comprimido...

Instalación Alta; además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, montacargas...

Tabla de depreciación

En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana [🔗](#)

3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad se estimará conforme al método de Coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

- Gastos de traslado de material
- Gastos de nuevo establecimiento y apertura (Sustitución de Instalaciones, Licencias, Tasas, Honorarios)
- Indemnización por parada de Actividad.
- Indemnización al personal si procediese.
- Perjuicios por mayores gastos de carga y transporte de las mercancías objeto de negocio, derivados de la situación comercial eventualmente inferior del nuevo local respecto del anterior, si fuera preciso.

3.3. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS

Contratos de duración indefinida (Anteriores al Decreto Boyer de 1985)

La indemnización correspondiente al arrendatario se calculará en concepto de diferencia de rentas, entre la renta contractual y una renta de mercado, tomando como referencia las características, calidades, estado de conservación y superficies de inmuebles similares, capitalizando todo al 10% conforme al criterio jurisprudencial.

La legislación urbanística determina que las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (Art. 63.2 del texto refundido de la ley de Suelo), en redacción idéntica al art. 106.2 de la Ley de Suelo de 1976 y del art. 137.3 del Reglamento de Gestión que remite al art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, y teniendo en cuenta, las siguientes circunstancias:

El art. 137 del RGU, cita tres circunstancias a tener en cuenta:

- Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- Cuantía de los gastos de traslado por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

La capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas para indemnizar a los arrendatarios es un consolidado criterio jurisprudencial (sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de 24 mayo 1986 (RJ 1986/2999), 7 de octubre 1995 (RJ 1995/7839), 14 de noviembre 1995 (RJ 1995/9167) y 27 de enero de 1996 (RJ 1996/1689), que, en las expropiaciones urbanísticas, encuentra un sólido apoyo legal en lo dispuesto por el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística en el cual, al desarrollarse lo establecido con carácter general por el art. 106.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, se dispone que en la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los criterios estimativos del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y se tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

Contratos de duración determinada (firmados con posterioridad al Decreto 2/1985)

El criterio de aplicación de la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas, solo resulta de aplicación a los contratos anteriores al Decreto Boyer de 30 de abril de 1985, teniéndose en cuenta para los contratos posteriores el tiempo que falte hasta que el arrendador pueda proponer al arrendatario la extinción del arriendo, incluyendo no sólo el tiempo pactado sino también en su caso la prórroga legal, y una tasa de capitalización de mercado.

Se establece la tasa de capitalización, el del Rendimientos de la Deuda Pública del Estado en los mercados secundarios de plazo entre 2 y 6 años. (4%)

En el caso de tácita reconducción del contrato, el período de duración del mismo, se establecerá de acuerdo con lo establecido en el Código Civil (art. 1566 y 1581).

Artículo 1566.

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos [1.577](#) y [1.581](#), a menos que haya precedido requerimiento

Artículo 1581.

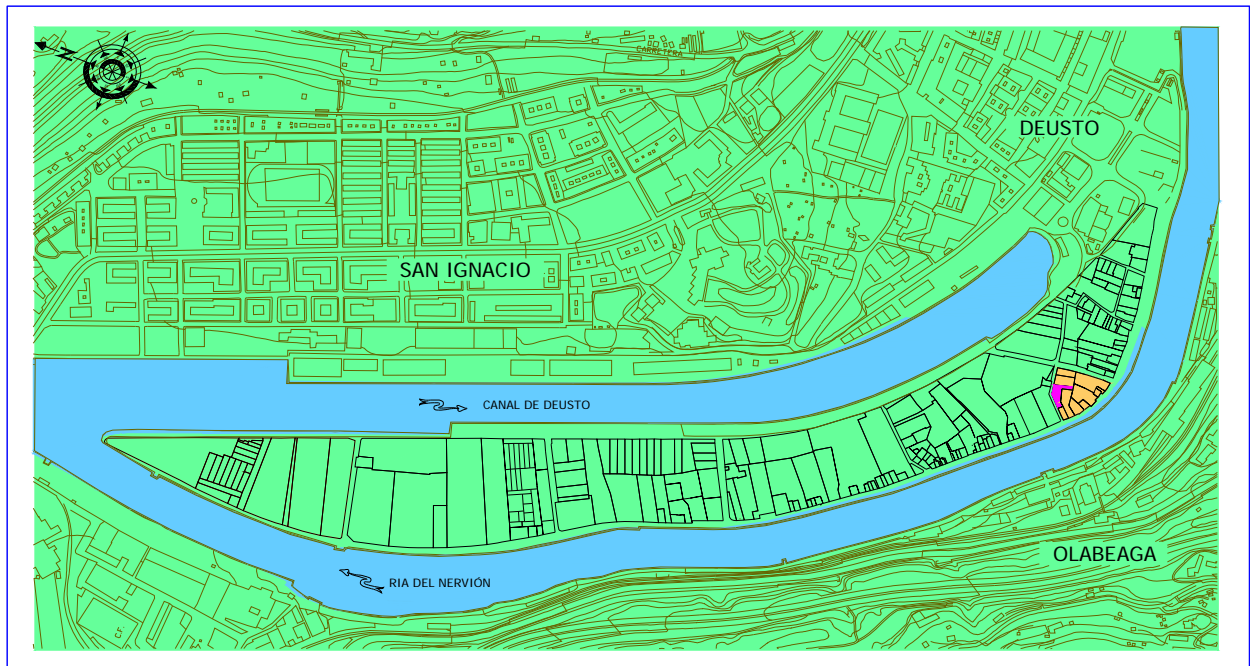
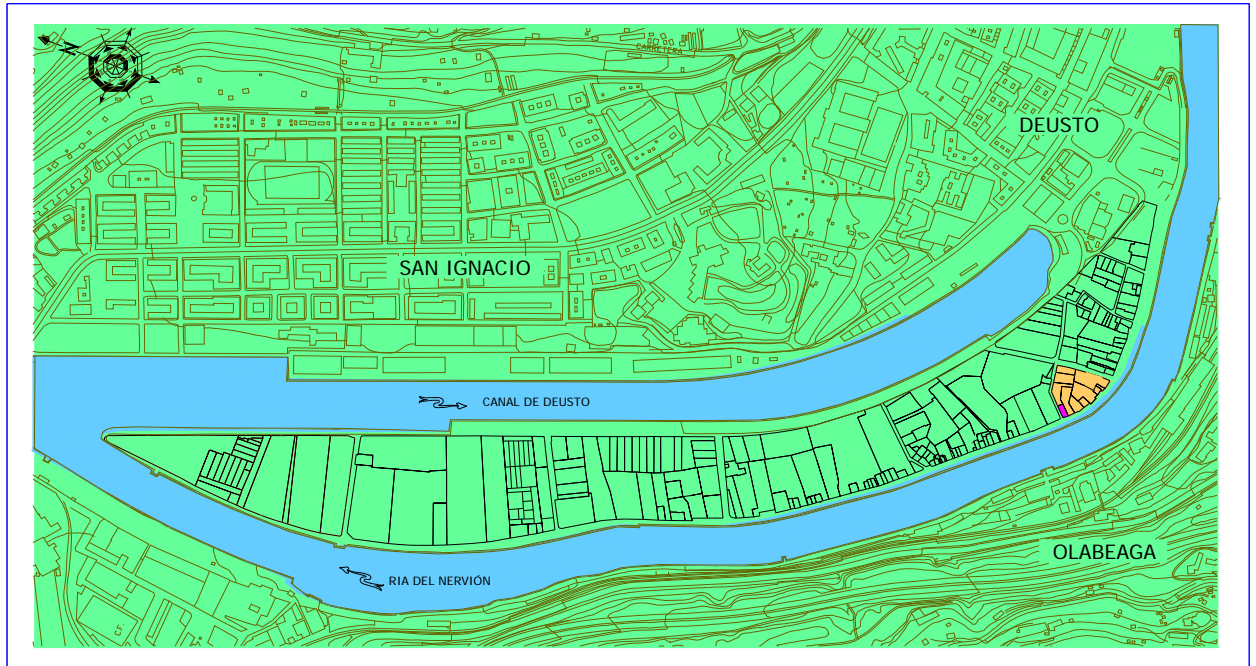
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

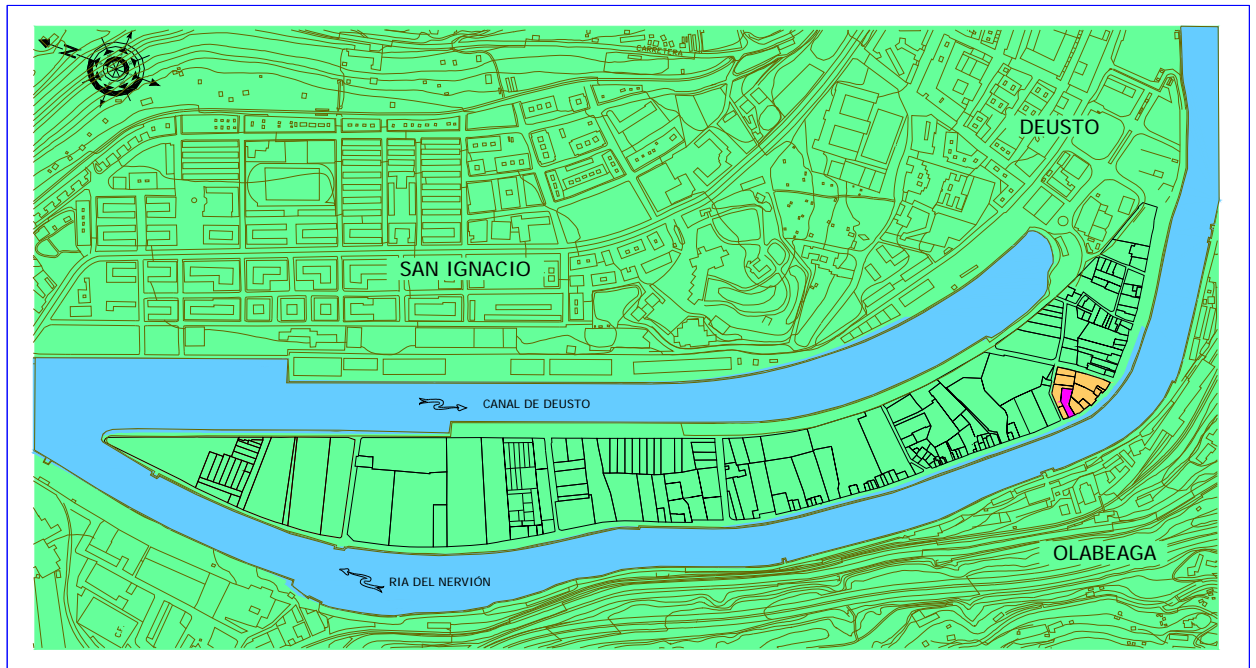
En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término

4 DESCRIPCIÓN

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble





Dirección Ribera de Deusto 34, 34bis, Sagarduy 02 y 002002
 Territorio Bizkaia
 Municipio Bilbao
 Sector Zorrotzaurre

4.1.2. Localidad y entorno

Rasgos urbanos del entorno

Tipificación deCapital de provincia
 Uso dominante del suelo en el núcleo..... Múltiple
 Uso dominante del entorno.....Industrial
 Grado de ordenación IndustrialMedio
 Calidad Industrial.....Medio
 Grado de edificación industrial Más del 75%
 Nivel de ocupaciónMedio

Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación y renovación

Grado de desarrollo..... Finalizado

Evolución en los últimos años Paralizada
 Grado de consolidación Alto
 Antigüedad Aproximadamente de 50 a 75 años
 Renovación Inferior al 10%

Análisis de las infraestructuras existentes

Pavimentación Suficiente
 Abastecimiento de agua Suficiente
 Alcantarillado (fecales, pluviales)..... Suficiente
 Energía eléctrica Suficiente
 Alumbrado público Insuficiente
 Servicio telefónico..... No existe
 Gas..... No existe
 Grado de conservación del entorno Regular
 Zonas ajardinadas y de esparcimiento..... No

Equipamientos y comunicaciones existentes

Equipamientos existentes Suficientes
 Aparcamientos en superficie Insuficientes
 Aparcamientos subterráneos..... No hay
 Proximidad a la entrada de la autopista y autovía Sí
 Grado de accesibilidad Bueno
 Transporte público existente Suficientes

4.1.3. Identificación registral y catastral de los inmuebles

Identificación Registral:

| Parcela Registral | Finca | Tomo: | Libro | Folio: | Finca nº: Insc |
|-------------------|-------|-------|---------------|--------|----------------|
| 176 | 681 | 551 | 20 de Deusto | 199 | |
| 177 | 669 | 551 | 20 de Deusto | 112 | |
| 180 | 1424 | 705 | 174 de Deusto | 193 | |

Identificación catastral

| <u>Dirección:</u> | <u>Nº Fijo:</u> | <u>Planta</u> | <u>Uso</u> | <u>Superficie</u> |
|-------------------------|-----------------|---------------|------------|--|
| Ribera de Deusto 34 BIS | N9573320D | 1º | Viv | 108,49 m ² (No se afecta) |
| | N9573321L | 2º | Viv | 108,41 m ² (No se afecta) |
| | U0210920R | B | Ind | 226,02 m ² (Se afecta parte) |
| | N9573322T | 3 | Trastero | 36,02 m ² (No se afecta) |
| Sagarduy 2: | U0211390A | B,1F | Industrial | 127 m ² |
| Sagarduy 002002 | N9573314L | B,2F | Industrial | 92,21 m ² |

4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTADOS UTILIZADOS POR HEREDEROS DE JOSE ANTONIO VAZQUEZ.

4.2.1 Descripción

Conjunto de diferentes construcciones de planta baja, que rodean el edificio residencial, con una pequeña entre planta sobre una de las construcciones, un cobertizo y un patio posterior, (Sobre estos bienes se desarrolla la actividad estanterías Modelo). Al conjunto se accede desde la calle Sagarduy y desde Ribera de Deusto.

P.Baja: constituida por la sucesión de construcciones de naturaleza diferente, ubicadas alrededor de la edificación residencial, y de la pequeña construcción de planta baja y primera de estructura de madera.

Las cubiertas situadas en la parte delantera y trasera del edificio residencial son a un agua con placa ondulada de fibrocemento y placas plásticas traslúcidas, sobre viguetas de madera en la parte delantera y de hierro en la parte posterior. Los cierres perimetrales son de bloque sin tratamiento especial. El suelo es de hormigón, se accede a través de 2 amplias puertas metálicas, desde la Ribera de Deusto y desde Sagarduy.

Anejo al patio cubierto posterior se ubica un edificio de estructura de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica plana, consta de planta baja y primera, a la que se accede desde una escalera de madera muy precaria, el suelo en planta baja es de plaqueta muy antigua.

Existe un vestuario-aseo con acabados de plaqueta en paredes y suelo y un pequeño almacén.

Toda la planta está ocupada por diversa maquinaria, mesas, estanterías y material almacenado.

Patio posterior: Cerrado perimetralmente por cierres de ladrillo rematados en alguna zona con malla metálica, y cubierto en parte por una cobertura de Uralita sobre viguetas metálicas apoyadas en los cierres perimetrales de ladrillo.

Se accede desde la c/ Sagarduy a través de una amplia puerta metálica y desde el local de planta baja a través de otra amplia puerta también metálica, el suelo es de plaqueta hidráulica.

Se destina a almacén.

Detalle de Superficies:

| Titularidad | Denominación | Plantas (nº) | Uso | Superficie construida (m ²) (*) | Altura libre | Nº Parcela |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---|--------------|------------|
| José Antonio Vázquez y Otros | RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller-Almacén | 194,00 | 3,00 | 176 |
| | También Acceso desde Sagarduy | P.B. | Trastero | 100,00 | 3,00 | 180 |
| | | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 | - | 180 |
| | | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 | 4,00 | 177 |
| | | P.B. | Patio Descubierta | 70,00 | - | 177 |
| | | | | 514,00 | | |

4.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTADOS, UTILIZADOS POR HEREDEROS DE JOSE MARI VAZQUEZ

4.3.1 Descripción

Hay 3 elementos diferenciados claramente, una edificación con acceso desde la Ribera de Deusto 34, muy antiguo y de tipología industrial, una nave de construcción mas moderna, con acceso desde Sagarduy y un patio cerrado perimetralmente que ocupa el espacio comprendido entre ambas edificaciones y la calle Sagarduy.

Procederemos a su descripción tras la visita realizada desde el exterior, ya que no se nos ha permitido el acceso a los bienes.

Edificio denominado con el nº 34 de Ribera de Deusto:

De planta baja y cubierta de madera a dos aguas y cobertura de teja cerámica plana con zonas traslúcidas de placa ondulada plástica, apoyada en muros perimetrales de ladrillo.

La fachada principal está raseada y pintada con amplia puerta metálica de acceso.

El estado de la cubierta se observa regular con algunas tejas movidas.

El edificio es de tipología constructiva antigua, su estado aparente de mantenimiento y conservación no es bueno.

Edificip denominado con el nº 02 de Sagarduy:

En forma de L, en una parte la cubierta es a dos aguas con cerchas metálicas y cobertura de Uralita, y en otra a un agua con vigas metálicas. Los cierres cerámicos raseados y pintados.

Existe una pequeña entreplanta metálica y una estructura metálica para grúa de 10 Tm.

La puerta de acceso es metálica, y el resto de la carpintería de madera antigua.

El suelo de hormigón, fachadas raseadas y pintadas.

Su estado de conservación es regular.

Detalle de Superficies:

| Usuarios | Denominación | Planta (nº) | Uso | Superficie construida (m ²) (*) | Altura libre | Nº Parcela |
|----------------------|--------------|-------------|---------|---|--------------|------------|
| José María Vázquez y | RR Deusto 34 | P.B. | Almacén | 819,34 | 3,00 | 180 |
| | | P.B. | Almacén | 127,00 | 3,00 | 177 |

| | | | | | | |
|-------|--|------|----------------|--------|---|-----|
| otros | | P.B. | Patio Exterior | | - | 177 |
| | | | | 946,00 | | |

En este local existe diverso material almacenado además de una cabina y horno de pintura.

4.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

En los locales utilizados por Herederos de José Antonio Albor existe parte del taller de estanterías, en el resto aparentemente no se desarrolla actividad específica alguna.

Local ocupado por estanterías MODELO.

4.4.1 Descripción

Taller de Estanterías "Estanterías Modelo"

Nº de Trabajadores: los de casa 2 (José Antonio Vázquez y su mujer)

4.4.2 Relación de Maquinaria

- Prensas
- 2 máquinas de soldar a punto
- 1 cizalla de corte de chapa
- 1 plegadora
- 1 carretilla elevadora
- 2 sierras de disco
- 2 taladros de columna
- 1 canteadora
- 1 banco de montaje de muebles
- 1 taladro múltiple
- 2 taladros roscados
- 1 escuadradora de madera
- 1 escuadradora mural
- 1 Cepillo
- 2 Aspiradores.

- Nos informa de que dispone de un horno y una cabina de pintura en el local (de sus primos posterior) ubicado en el nº 2 de la calle Sagarduy.

4.4.3. Instalaciones específicas

Instalación eléctrica, agua, compresor, extracción de polvo y extintores.

Detalle de Superficies:

| Actividad | Denominación | Plantas (nº) | Uso | Superficie construida (m ²) (*) | Altura libre | Nº Parcela |
|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---|--------------|-------------|
| Esteras Modelo | RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller-Almacén | 323,00 | 3,00 | 176 (parte) |
| | | P.1ª | Oficinas | 129,00 | - | 176 (parte) |
| | También Acceso desde Sagarduy | P.B. | Trastero | 100,00 | 3,00 | 180 (parte) |
| | | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 | - | 180 (parte) |
| | | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 | 4,00 | 177 (parte) |
| | | P.B. | Patio Descubierta | 70,00 | - | 177 (parte) |

(*) Total de la superficie utilizada por Esteras Modelo, de la que se expropia toda excepto la planta primera y planta baja del edificio residencial que forman parte de la parcela 176..

5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

Costes de construcción por contrata

Se tomarán como costes de construcción los costes unitarios adoptados en las tablas recogidas en el punto 3.1 de este informe.

Coefficientes correctores de las edificaciones

La estimación de los coeficientes correctores aplicables a efectos de cálculo, se realizarán a partir de lo establecido en el D.F. 1020/93 para lo cual tendremos en consideración los años de vida, las características de uso, categoría y modalidad estimada para cada elemento o unidad constructiva. Para aplicar los coeficientes correspondientes al Estado de conservación utilizaremos los criterios fijados en el Decreto Estatal 1020/93.

Valor de reposición BRUTO y NETO de los inmuebles.

A partir de los coeficientes correctores y los Costes de Construcción estimados, a efectos de cálculo, calcularemos los Costes de Reposición Neto y Bruto de las Construcciones, de acuerdo con lo siguiente:

| Dirección | Ubicación | Elementos a valorar | | | | | Coef | | |
|-------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|------|-----|-----|------|------|-------------|
| | | Uso | Superf | Años | Uso | Cat | H | I | Corr. |
| RR Deusto 34 | P.B. | Almacén | 819,34 m ² | 70 | 2 | 7 | 0,27 | 1,00 | 0,27 |
| | P.B. | Almacén | 127,00 m ² | 50 | 2 | 7 | 0,37 | 1,00 | 0,37 |
| | Suma | | 946,34 m ³ | | | | | | |
| RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller-Almacén | 194,00 m ² | 40 | 2 | 7 | 0,44 | 1,00 | 0,44 |
| | P.B. | Trastero | 100,00 m ² | 70 | 1 | 7 | 0,30 | 1,00 | 0,30 |
| | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 m ² | 70 | 1 | 7 | 0,30 | 1,00 | 0,30 |
| | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 m ² | 30 | 1 | 7 | 0,56 | 1,00 | 0,56 |
| | P.B. | Patio Descubierta | 70,00 m ² | 30 | 1 | 7 | 0,56 | 1,00 | 0,56 |
| También Acceso desde Sagarduy | Suma | | 514,00 m ² | | | | | | |
| Suma total | | | 1.460,34 m² | | | | | | |

| Dirección | Ubicación | Elementos a valorar | | VRB | | Coef Corr. | Valor Rep Neto (VRN) | |
|----------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| | | Uso | Superf | €/m ² | € | | €/m ² | € |
| RR Deusto 34 | P.B. | Almacén | 819,34 m ² | 370 | 303.156 | 0,27 | 100,00 | 81.934,00 |
| | P.B. | Almacén | 127,00 m ² | 370 | 46.990 | 0,37 | 137,00 | 17.399,00 |
| | Suma | | 946,34 m ³ | 370 | 350.146 | | 104,97 | 99.333,00 |
| RR Deusto 34 Bis | P.B. | Taller- Almacén | 194,00 m ² | 620 | 120.280 | 0,44 | 273,00 | 52.962,00 |
| | P.B. | Trastero | 100,00 m ² | 620 | 62.000 | 0,30 | 186,00 | 18.600,00 |
| | E.P. | Trastero (>1,50) | 48,00 m ² | 248 | 11.904 | 0,30 | 74,00 | 3.552,00 |
| | P.B. | Patio Cubierto | 102,00 m ² | 250 | 25.500 | 0,56 | 140,00 | 14.280,00 |
| | P.B. | Patio Descubierto | 70,00 m ² | 100 | 7.000 | 0,56 | 56,00 | 3.920,00 |
| También Acceso desde Sagarduy | Suma | | 514,00 m ² | 441 | 226.684 | | 181,54 | 93.314,00 |
| Suma total | | | 1.460,34 m² | 395 | 576.830 | | 131,92 | 192.647,00 |

El valor de Reposición Neto por demolición de los pabellones descritos asciende a **CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y SIETE EUROS (192.647 €)**.

5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado de la empresa Estanterías Modelo de Bilbao afecto por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Resumen de Costes por traslado de actividad

| CONCEPTO | IMPORTE € |
|-------------------------------|------------------|
| Traslado de maquinaria | 35.812,00 € |
| Traslado de Stocks | 1.050,00€ |
| Instalaciones | 102.442,35 € |
| Licencias, Tasas y Honorarios | 14.794,61 € |
| TOTAL | 154.099 € |

El Coste de Indemnización por Traslado de Actividad asciende a **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS (154.099 €)**.

5.2.1 Gastos de Traslado Material

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ Para la carga y descarga del material se utilizará un fenwich.
- ✚ La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.
- ✚ A efectos de cálculos estimaremos los siguientes Costes de Referencia:

Coste Camión Grúa: 50 €

Coste Operario: 24 €/h

Fenwich 30 €/h

| REF. | UNIDAD | DESCRIPCIÓN | MEDICIÓN | PRECIO UNITARIO (€) | PRECIO TOTAL (€) |
|---|--------|--------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| MAQUINARIA | | | | | |
| Planta Baja: Taller (Sup. 128,5m2) | | | | | |
| | Ud. | Maquinaria grandes dimensiones | 3 | 3.548 | 10.645 |
| | Ud. | Maquinaria | 13 | 1.820 | 23.666 |
| | Ud. | Banco de Montaje | 1 | 350 | 1.500 |
| | Ud. | Carretilla | 1 | 100 | 1.500 |
| | | | TOTAL PARCIAL | | 35.812 |
| TOTAL MAQUINARIA DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE | | | | (EUROS) | 35.812 |

| REF. | UNIDAD | DESCRIPCIÓN | MEDICIÓN | PRECIO UNITARIO (€) | PRECIO TOTAL (€) |
|--|--------|------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| STOCK / MOBILIARIO | | | | | |
| Planta Baja: Taller (Sup. 128,5m2) | | | | | |
| | Ud. | Almacenaje/Stock | 1 | | 750 |
| | Ud. | Mobiarario | 1 | | 300 |
| | | | TOTAL PARCIAL | | |
| TOTAL STOCK CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA | | | | (EUROS) | 1.050 |

5.2.2 Gastos de Apertura

Para el cálculo de la actividad estimaremos necesaria la habilitación de un local industrial de 512 m² y 50 m² de oficinas.

5.2.2.1 Gastos Nuevas Instalaciones

| REF | UNIDAD | DESCRIPCIÓN | MEDICIÓN M2 | PRECIO UNITARIO (€) | PRECIO TOTAL (€) |
|------------------------------------|-------------|--|----------------|---------------------------|------------------------|
| ESTIMACIÓN DE INSTALACIONES | | | | | |
| | | Protección contra incendios | 514,00 | 4,71 € | 2.418,82 € |
| | | Suministro e instalación de Extintores fijos Suministro e instalación de pulsadores de alarma Centralita detección | | | |
| | NOTA | No existe detección de humos | | | |
| | | Electricidad-Fuerza General ,voz&datos | 514,00 | 76,47 € | 39.305,88 € |
| | | Cuadro de contadores BT Batería de condensadores Cuadro eléctrico de BT Interconexiones eléctricas entre contadores, CGBT y Batería condensadores Canalizaciones eléctricas generales Acometidas a maquinaria Cableados y canalizaciones secundarios Montaje cuadros eléctricos de maquinaria y tomacorrientes Puntos de fuerza, VOZ&DATOS | | | |
| | NOTA | Suministro en Baja Tension | | | |
| | | Electricidad-Alumbrado normal y emergencia | 514,00 | 47,06 € | 24.188,24 € |
| | | Suministro y montaje Luminarias industriales Cudro alumbrado y fuerza oficinas Luminarias oficinas Luminarias de emergencia Puntos de alumbrado normal oficinas Puntos de alumbrado normal pabellón Puntos alumbrado emergencia | | | |
| | | Estimación de Adaptación de Voltaje | 0,00 | | 0,00 € |
| | | Adaptación Maquinaria de tensión de 220 V a tensión de 380 V. | | | |
| | | Ventilación aspiraciones en talleres | 200,00 | 37,65 € | 7.529,41 € |
| | | Extractores, tolvas, depositos Conductos alimentación y canalizaciones maquinaria | | | |
| | | Habilitación Oficina | 50,00 | 580,00 € | 29.000,00 € |
| | | Calefacción y ventilación oficinas, oficinas talleres y vestuarios&aseos | | | |
| | NOTA | solo en superficies comentadas, en talleres no hay | | | |
| | | Antiintrusion | 0,00 | 7,06 € | 0,00 € |
| | | Volumetricos,teclado y centralita | | | |
| | NOTA | solo en accesos y oficinas | | | |
| | | Aire comprimido y gases | | 15,29 € | 0,00 € |
| | | Traslado conjuntos compresores, secadores, depositos Red de aire comprimido y tomas | | | |
| TOTAL INSTALACIONES | | | | (EUROS) | 102.442,35 € |

5.2.2.2 Coste Estimado de Licencias y Tasas municipales

Para la estimación del coste correspondiente a los impuestos municipales: impuestos y tasas sobre construcción-licencia de obras, aplicaremos las tarifas recogidas en la Normativa fiscal tributaria local del Ayuntamiento de Bilbao. Por lo que el tipo correspondiente al impuesto de construcción es del 5%, mientras que la tasas se aplicará en función del Presupuesto de Ejecución conforme a los varemos aprobados por el propio Ayuntamiento en su Normativa Fiscal.

| | |
|---|--------------------|
| PEM... 87.075,70 € | |
| Licencia de obras (5% PEM)..... | 4.353,79 € |
| Tasa por obras..... | 3.077,00 € |
| Tasas de apertura (entre 200 y 500m² const.)..... | 659,00 € |
| Honorarios..... | 6.704,83 € |
| Total..... | 14.794,61 € |

5.3 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PARADA DE ACTIVIDAD

Para la estimación de la Pérdida de Beneficio debiéramos de calcular a partir de los días de afección que el traslado va a suponer en relación a los Gastos Fijos de Explotación , calculando la misma de acuerdo a los Datos correspondientes a la Cuenta de Explotación de los 3 años anteriores. Dado que no se nos han facilitado los datos correspondientes para la estimación de los Costes Fijos, tomamos como valor de referencia el utilizado en algún caso para alguna empresa del Sector. Considerando un plazo estimativo de afección por traslado de 15 días.

| GASTOS DE EXPLOTACIÓN | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Concepto | Costes Fijos (*) |
| TOTAL GASTOS PERSONAL | 15.052,38 € |
| Sueldos, Salarios y Asimilados | 11.102,70 € |
| Cargas Sociales | 3.949,68 € |
| GASTOS FINANCIEROS | |
| COSTE MEDIO ANUAL | 15.052,38 € |
| COSTE QUINCENAL | 627,18 € |

Por tanto el coste indemnizatorio por Perdida de Beneficios estimando **15 días de gastos directos** ascendería a **SEISCIENTAS VEINTISIETE EUROS (627 €)**.

6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con los criterios referenciados en este informe, el coste indemnizatorio por todos los conceptos descritos asciende a:

| CONCEPTO | | IMPORTE EUROS |
|--|-----------|------------------|
| Indemnización por demolición de pabellones | | 192.647 € |
| Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad | 36.862 € | |
| Gastos de Apertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra) | 117.237 € | |
| Indemnización por Traslado de Actividad | | 154.099 € |
| Indemnización por parada de Actividad | | 627 € |
| TOTAL | | 347.373 € |

. Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Herederos de Vázquez Albor en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Ribera de Deusto 34-34 bis y Sagarduy 2 y 202, (Parcelas nº 74, 74.1, 75, 77 del P.Reparcelación de Zorrotzaurre) **asciende a la cantidad de TRESCIENTAS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTAS SETENTA Y TRES EUROS (347.373 €).**

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



Rb Deusto 34 bis



Sagarduy 02002

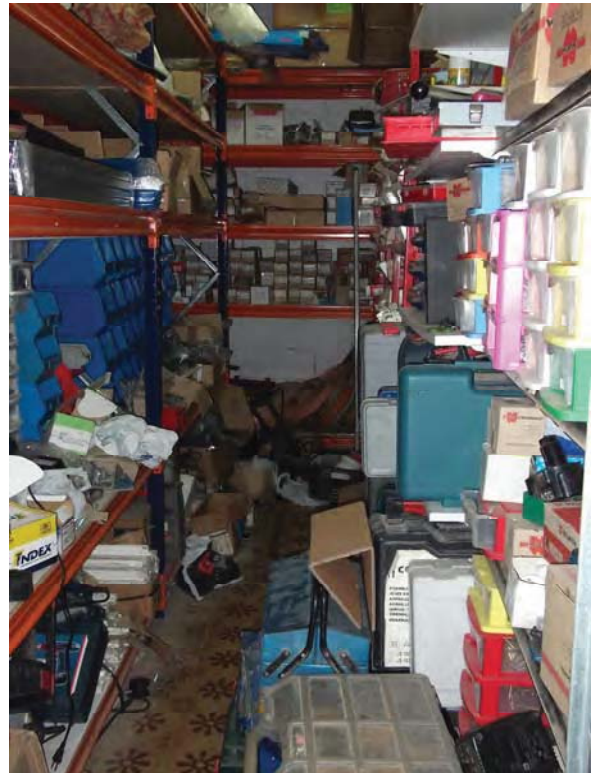


P.Baja

FOTOGRAFÍAS



Planta Baja°



FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



FOTOGRAFÍAS



Sagarduy 02



FOTOGRAFÍAS

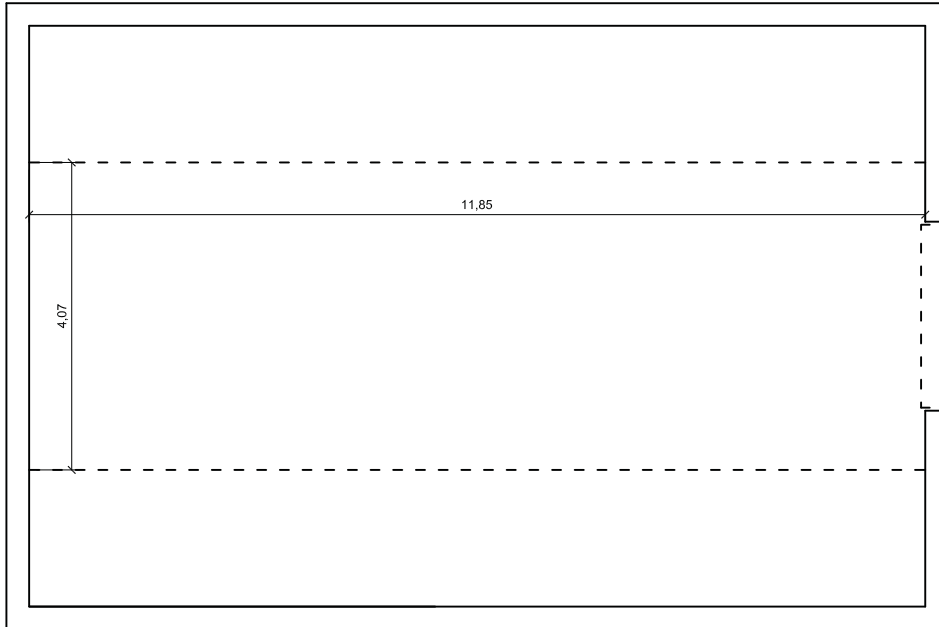


Rb Deusto 34°

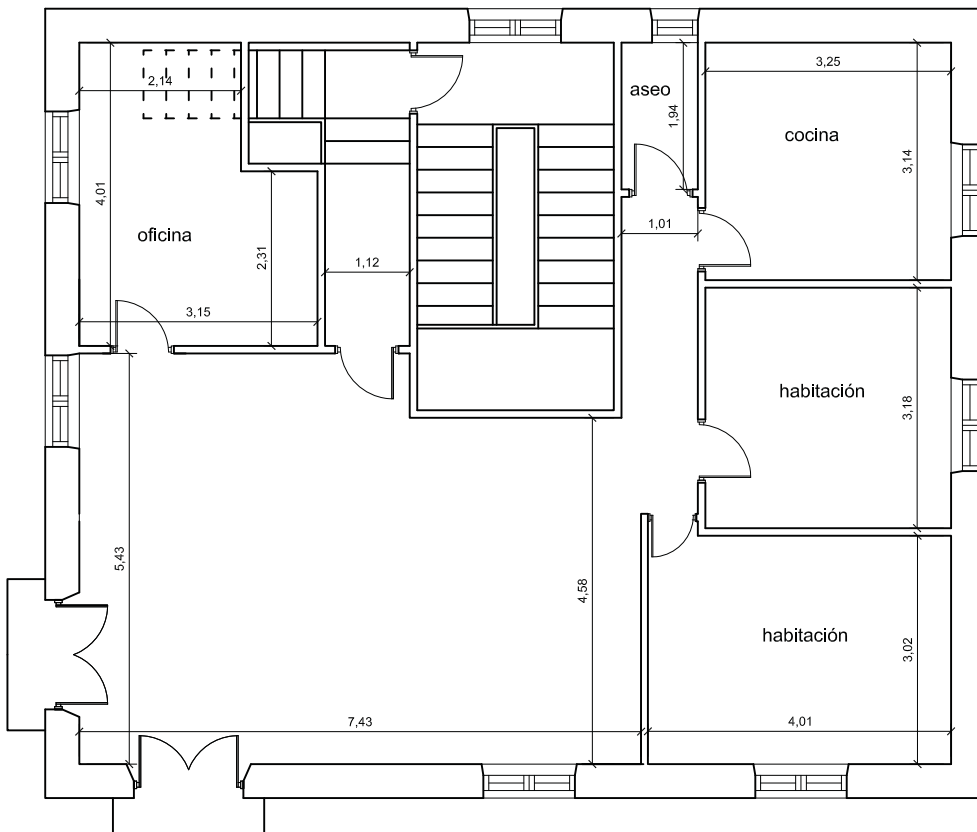


ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

PLANO DE PLANTA



ENTREPLANTA (almacén)
Superficie útil 48 m²

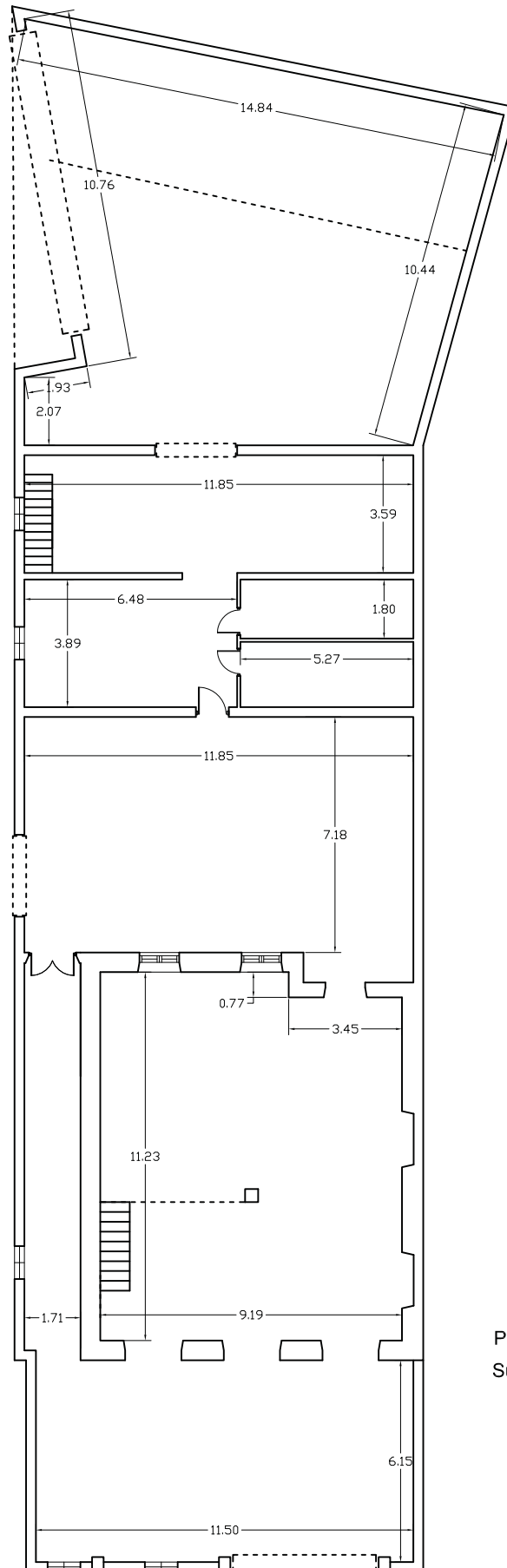


PLANTA PRIMERA (oficina)
Superficie útil 94 m²
Superficie construida 129 m²

Escala 1/100



PLANO DE PLANTA



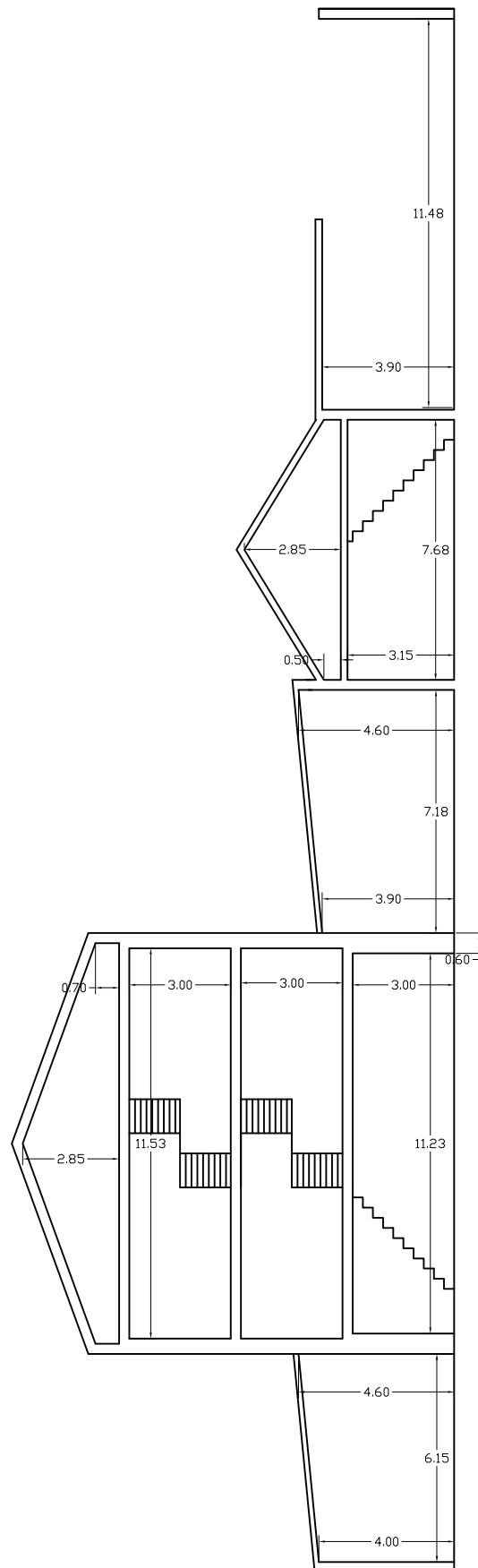
PLANTA BAJA
Superficie construida 595 m²

Ribera de Deusto 34 bis
Bilbao (BIZKAIA)

Escala 1 / 200



PLANO DE PLANTA



Sección

Ribera de Deusto 34 bis
Bilbao (BIZKAIA)

Escala 1 / 200



ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN ANALIZADA



Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia
 Ogasun eta Finantza Saila
 Departamento de Hacienda y Finanzas

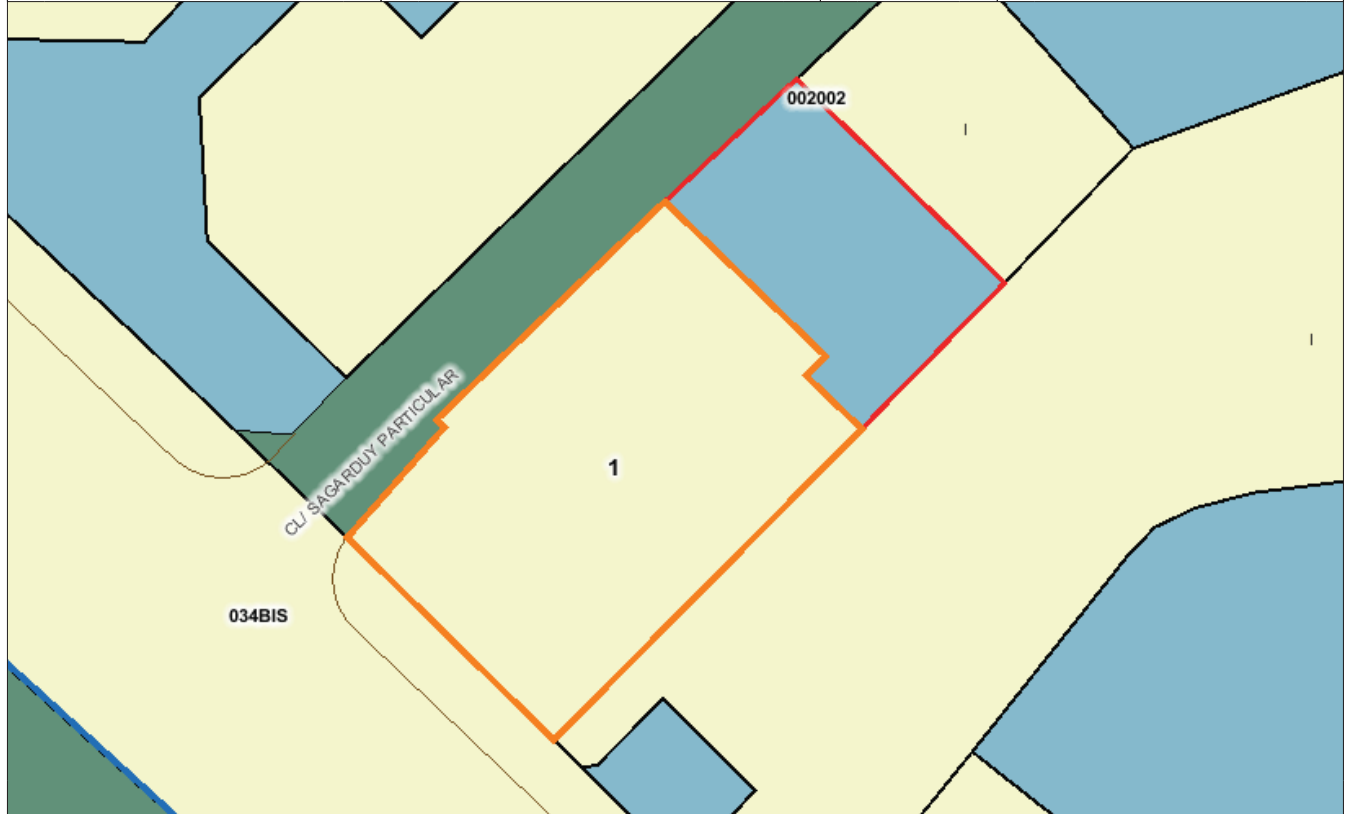
Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|------------------|
| Zenbaki finkoa/ Número Fijo U0210920R | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3 | Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 004 001 UPB1F | | |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 034BIS | NºPortal Atari zbk./ 034BIS | Letra Letra / |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | Solairua/ Planta (PB) BAJA | Aldea/ Mano 1F | Atea/ Puerta | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL | |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 317,57 m2 | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 226,07 m2 | | Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 % | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1920 | |



X= 503.360,65 Y= 4.790.370,46

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:300

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. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9573321L | 07970 RR DEUSTU DE | 108.41 m2 | VIVIENDA | |
| N9573320D | 07970 RR DEUSTU DE | 106.49 m2 | VIVIENDA | |
| N9573322T | 07970 RR DEUSTU DE | 36.02 m2 | OTROS USOS | |

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
21/05/2012



Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia
 Ogasun eta Finantza Saila
 Departamento de Hacienda y Finanzas

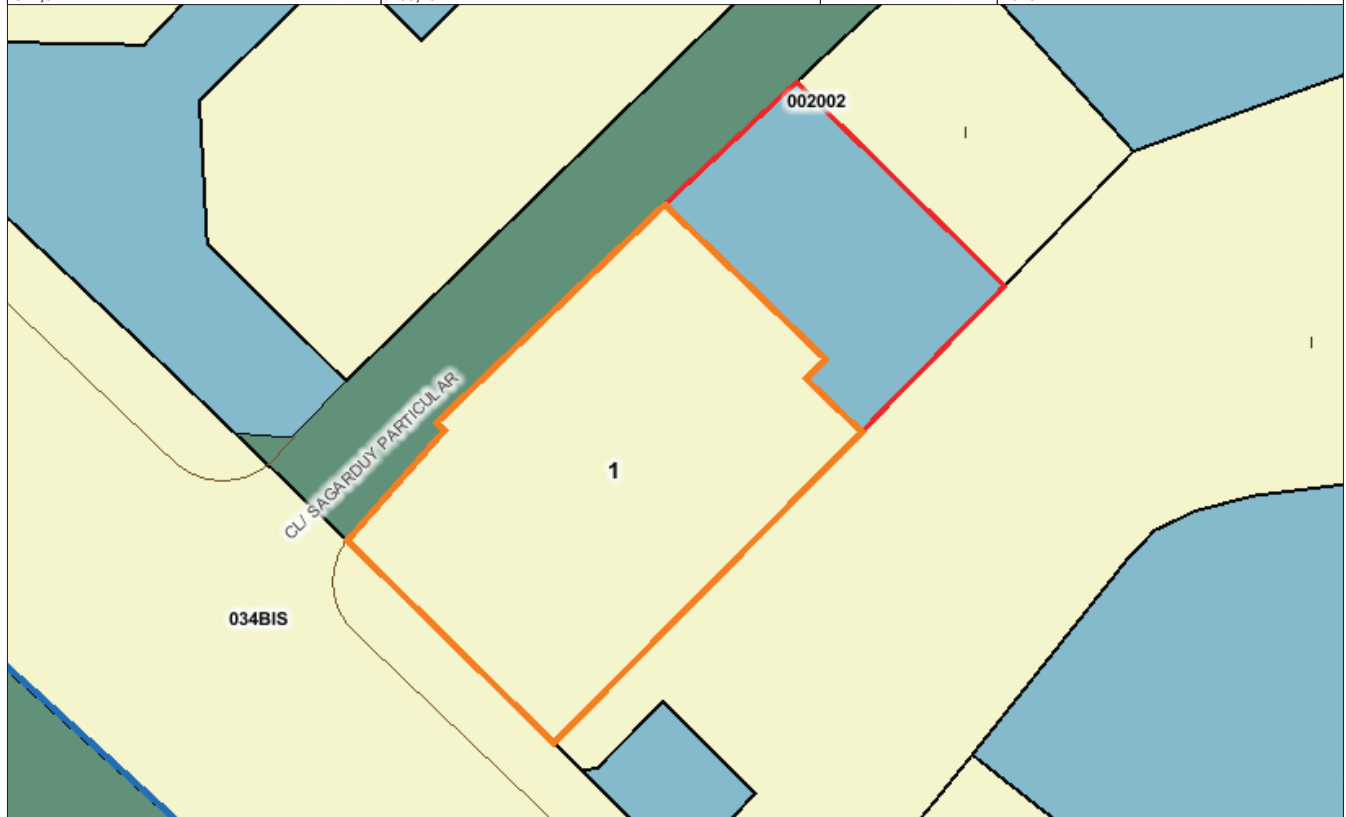
Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|------------------|
| Zenbaki finkoa/ Número Fijo N9573320D | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3 | Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 004 001 U01UN | | |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 034BIS | NºPortal Atari zbk./ 034BIS | Letra Letra / |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | Solairua/ Planta (01) PRIMERA | Aldea/ Mano UN | Atea/ Puerta | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo VIVIENDA | |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 317,57 m2 | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 106,49 m2 | | Partaidetza Kf./ Cf.Participación | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1920 | |



X= 503.360,65 Y= 4.790.370,46 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:300

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

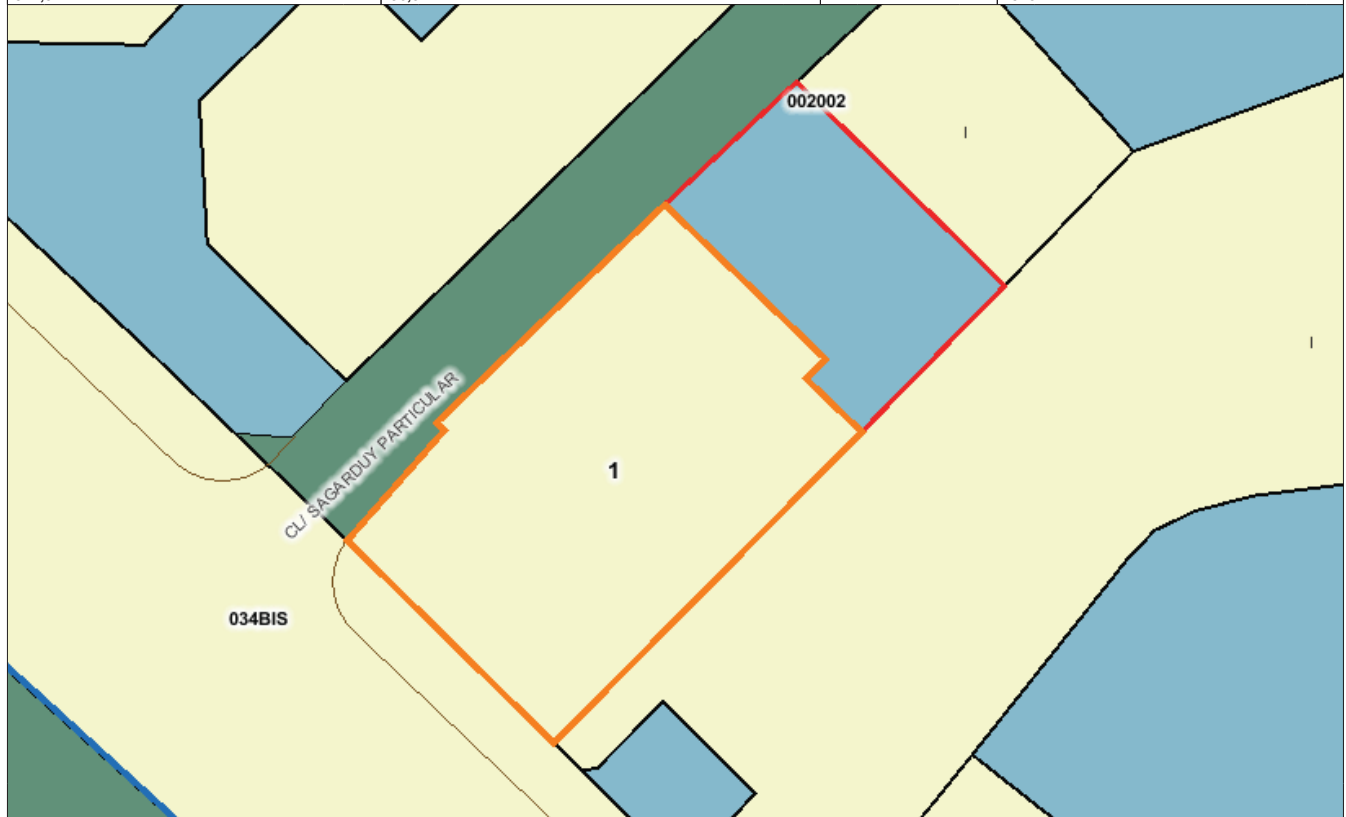
| Zenbaki Finkoa/ Número Fijo | Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje | Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem. | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo | Part.Koef/ Coef.Partic. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9573321L | 07970 RR DEUSTU DE | 108.41 m2 | VIVIENDA | |
| U0210920R | 07970 RR DEUSTU DE | 226.07 m2 | INDUSTRIAL | 100,00 % |
| N9573322T | 07970 RR DEUSTU DE | 36.02 m2 | OTROS USOS | |

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
21/05/2012

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 N9573322T | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 004 001 T031F |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 034BIS |
| Eskailera/ Escalera (T) TRASTERO, CAMAROTE | Solairua/ Planta (03) TERCERA | Aldea/ Mano 1F | Atea/ Puerta |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 317,57 m2 | | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 36,02 m2 | Partaidetza Kf./ Cf.Participación |
| | | | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OTROS USOS |
| | | | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1920 |



X= 503.360,65 Y= 4.790.370,46

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:300

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

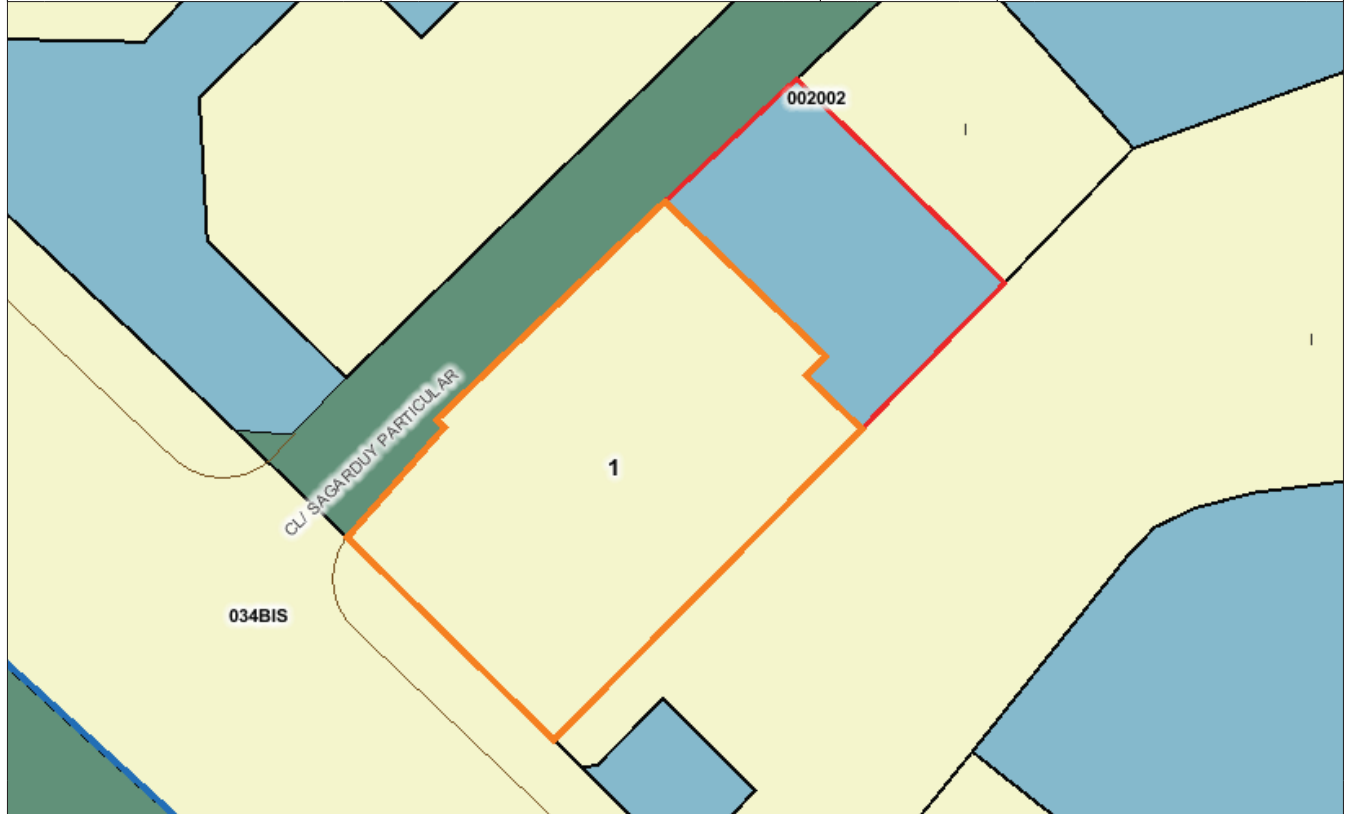
| Zenbaki Finkoa/ Número Fijo | Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje | Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem. | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo | Part.Koef/ Coef.Partic. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9573321L | 07970 RR DEUSTU DE | 108.41 m2 | VIVIENDA | 100,00 % |
| N9573320D | 07970 RR DEUSTU DE | 106.49 m2 | VIVIENDA | |
| U0210920R | 07970 RR DEUSTU DE | 226.07 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
21/05/2012

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

| | | | |
|--|---|---|---|
| Zenbaki finkoa/ Número Fijo N9573321L | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 3 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 004 001 U02UN |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 034BIS |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | | Solairua/ Planta (02) SEGUNDA | Aldea/ Mano UN |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 317,57 m2 | | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 108,41 m2 | Partaidetza Kf./ Cf.Participación |
| | | | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo VIVIENDA |
| | | | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1920 |



X= 503.360,65 Y= 4.790.370,46

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:300

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

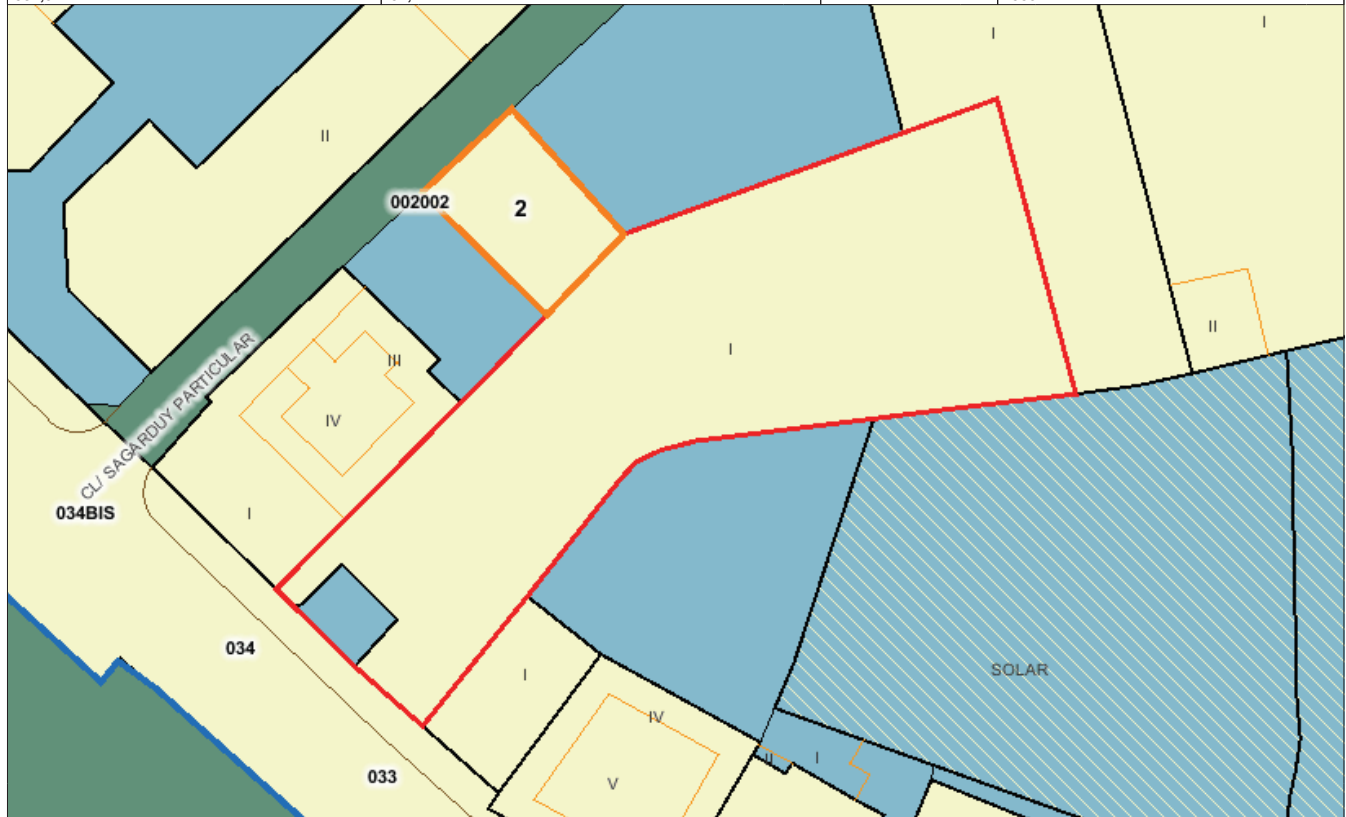
| Zenbaki Finkoa/ Número Fijo | Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje | Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem. | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo | Part.Koef/ Coef.Partic. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9573320D | 07970 RR DEUSTU DE | 106.49 m2 | VIVIENDA | |
| U0210920R | 07970 RR DEUSTU DE | 226.07 m2 | INDUSTRIAL | 100,00 % |
| N9573322T | 07970 RR DEUSTU DE | 36.02 m2 | OTROS USOS | |

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezin 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
21/05/2012

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 N9573314L | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 005 002 UPB2F |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (08100) CL SAGARDUI | | | Bloque E.Bloke/ 002002 |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | Solairua/ Planta (PB) BAJA | Aldea/ Mano 2F | Atea/ Puerta |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 934,52 m2 | | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 92,21 m2 | Partaidetza Kf./ Cf.Participación |
| | | | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL |
| | | | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950 |



X= 503.400,86 Y= 4.790.357,89 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:500

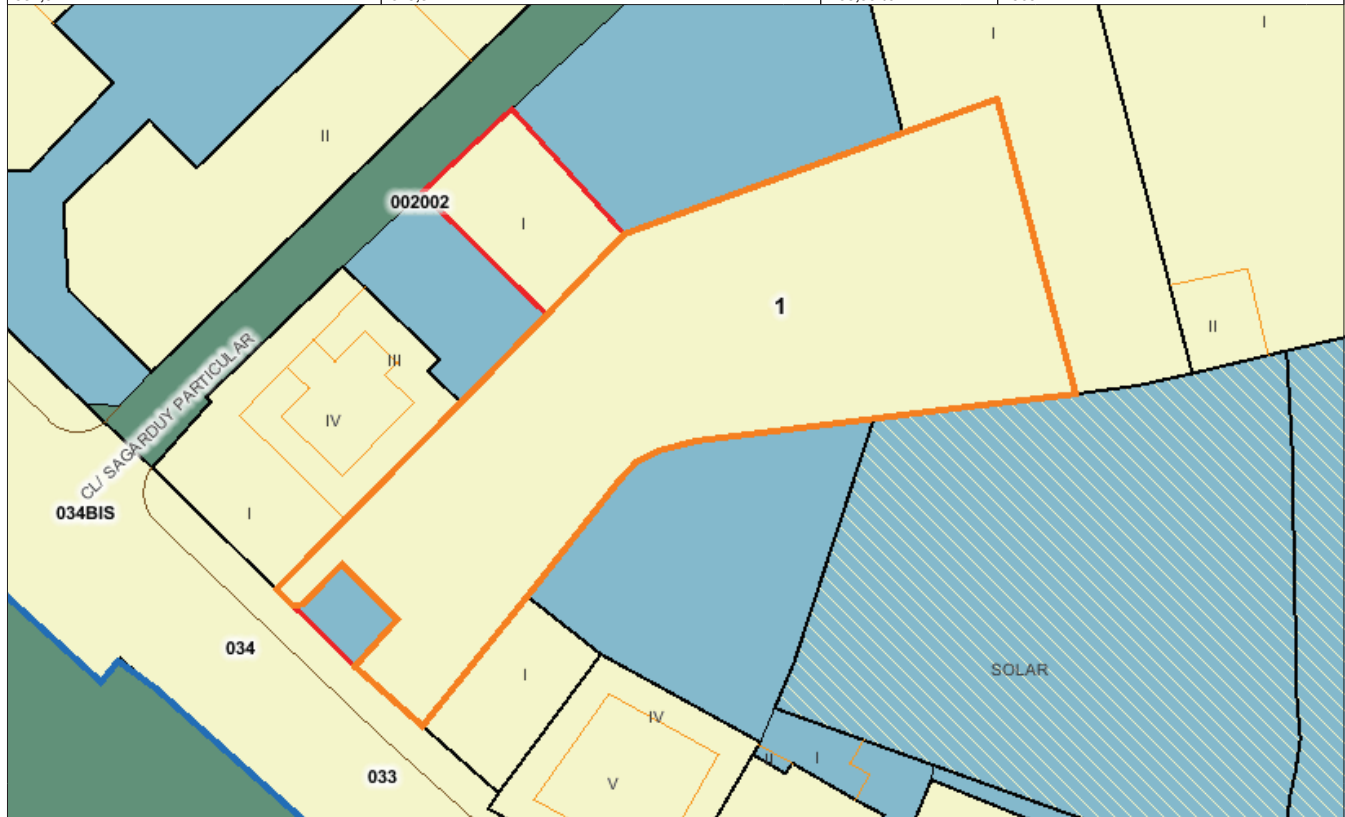
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

| 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. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9555360Q | 07970 RR DEUSTU DE | 819.34 m2 | INDUSTRIAL | 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

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 N9555360Q | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 005 001 UPB1F | | |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 034 | NºPortal Atari zbk./ 034 | Letra Letra / |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | Solairua/ Planta (PB) BAJA | Aldea/ Mano 1F | Atea/ Puerta | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL | |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 934,52 m2 | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 819,34 m2 | | Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 % | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1969 | |



X= 503.400,86 Y= 4.790.357,89 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:500

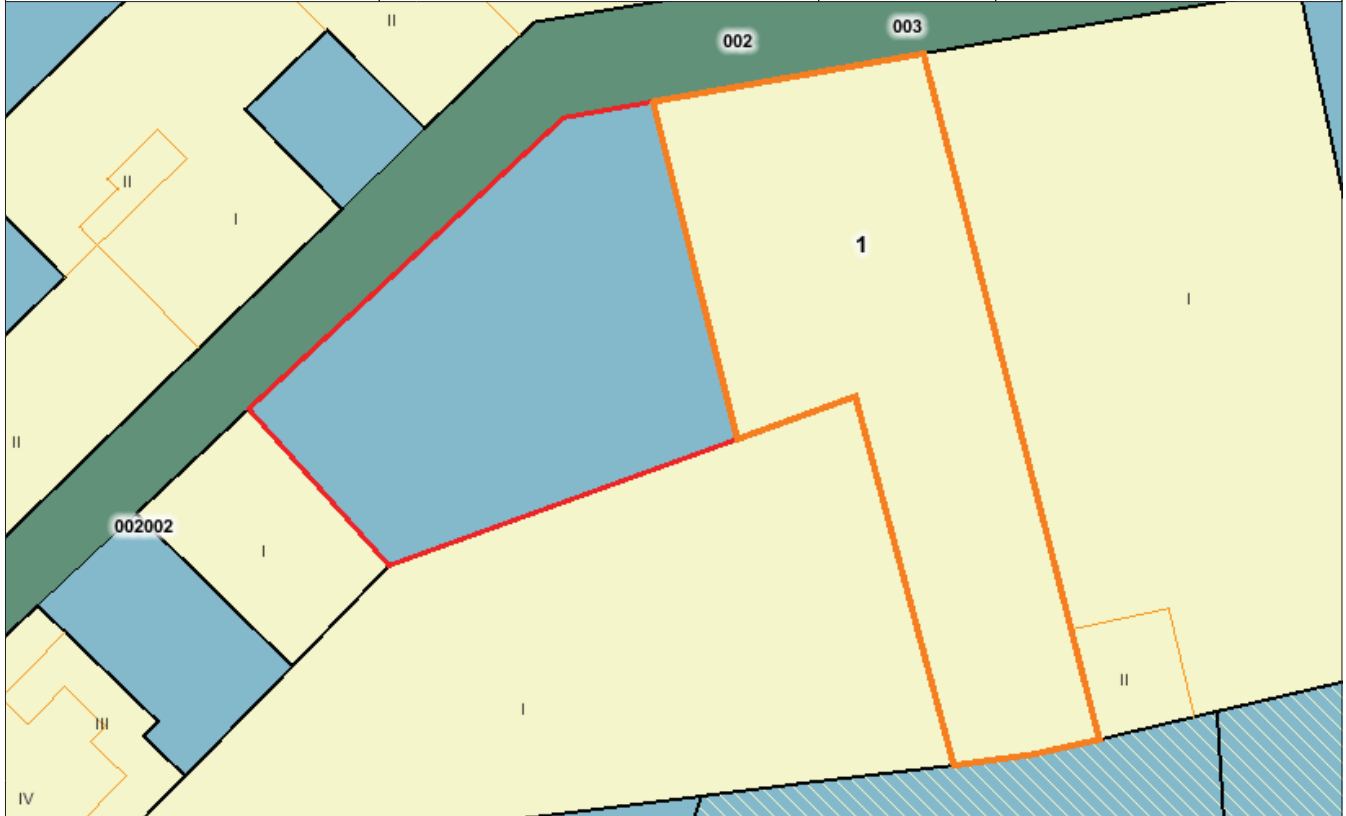
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

| 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. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| N9573314L | 08100 CL SAGARDUI | 92.21 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

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 U0211390A | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 08 003 001 UPB1F |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (08100) CL SAGARDUI | | | Bloque E.Bloke/ 002 |
| Eskailera/ Escalera (U) UNICA | | Solairua/ Planta (PB) BAJA | Aldea/ Mano 1F |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 811,55 m2 | | Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 127,00 m2 | Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 % |
| | | | Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL |
| | | | Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1945 |



X= 503.403,71 Y= 4.790.384,00

Koordenatuak 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. |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| | | | | |

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
29/05/2012