



Gestión del riesgo y el siniestro

S/Ref.: Zawpbilbao,Eidabe,Francisco R.
Iker Sanz,La Ressistens;
Gorka Peña

N/Ref.: 2012314044

Fecha: Enero 2014

INFORME

VALORACIÓN POR TRASLADO DE LOS ARRENDATARIOS DE LOS EDIFICIOS SITOS EN RIBERA DE DEUSTO N^{OS} 46-47bis-47A Y PLAZA EUGENIO OLABARRIETA N^O 1 DE BILBAO



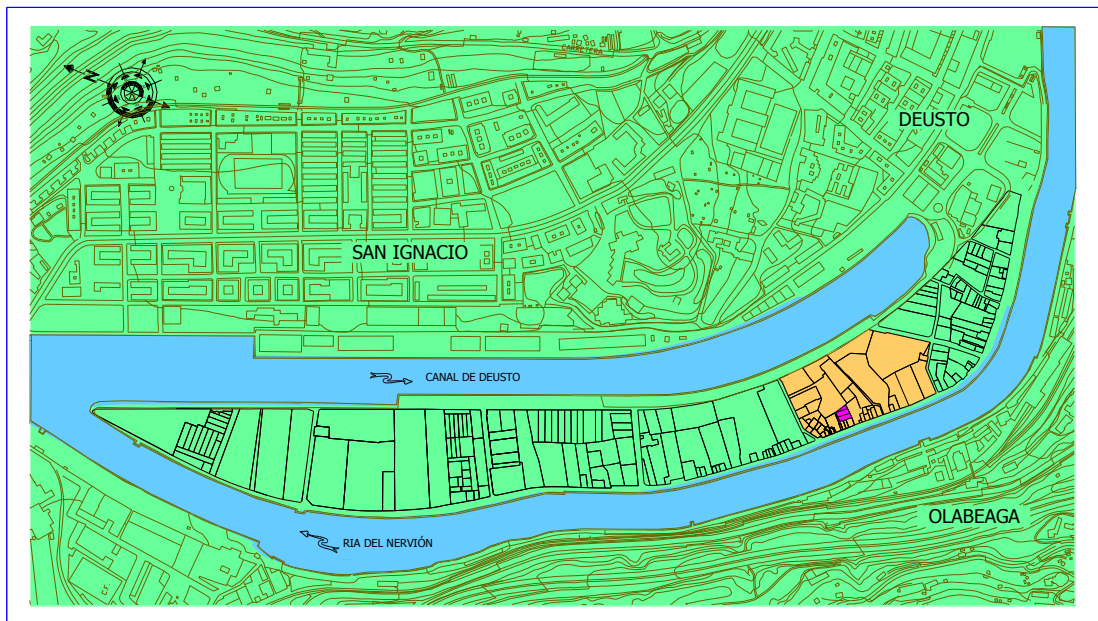
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48001 – Bilbao**

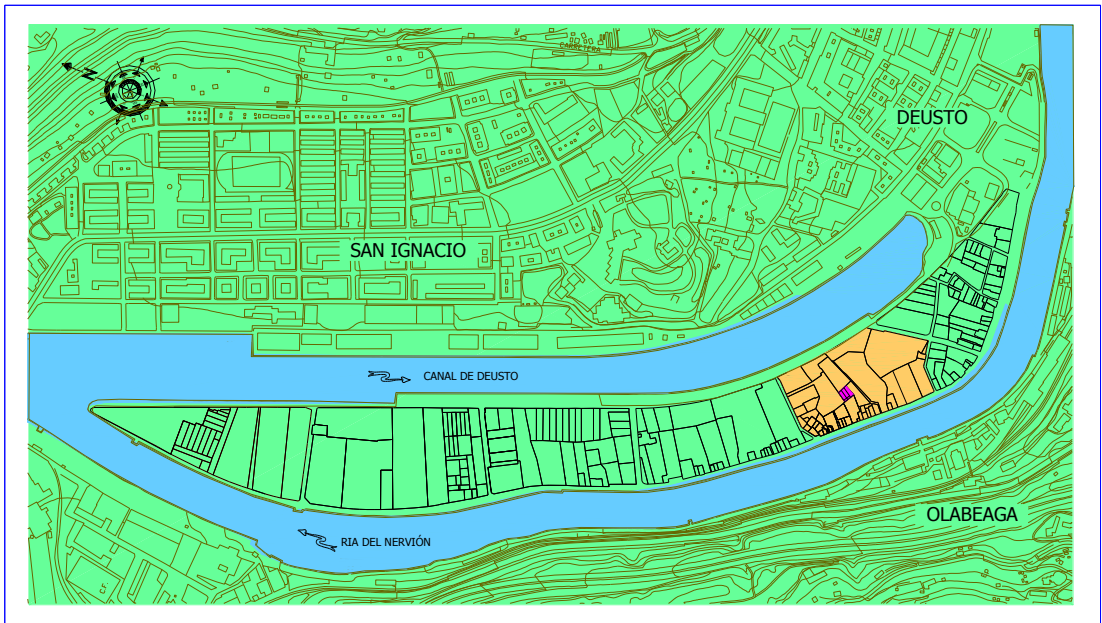
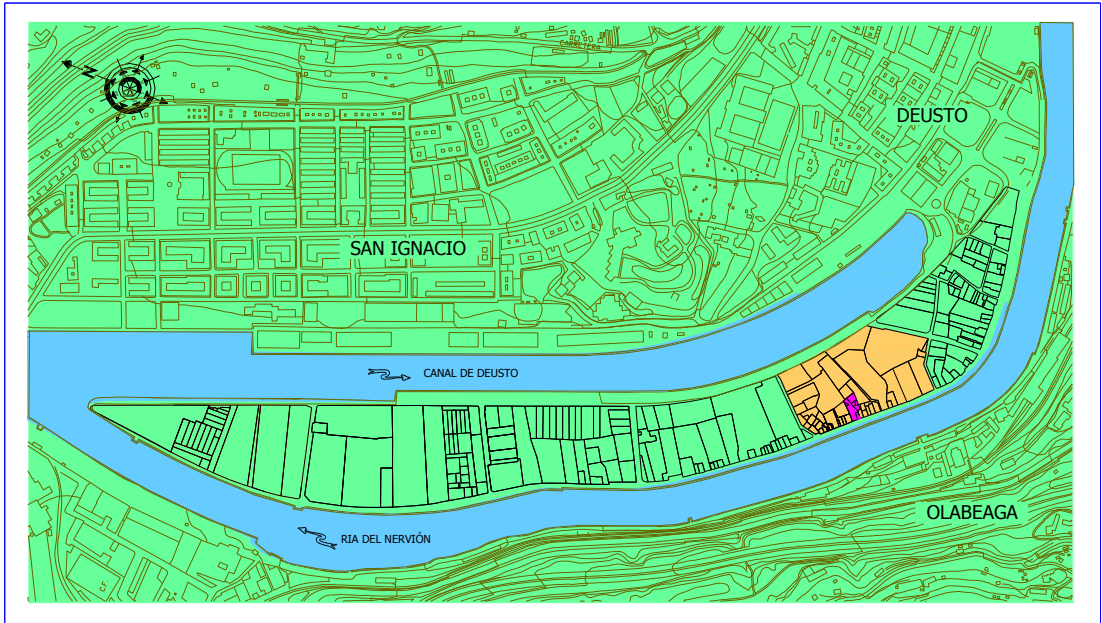
ÍNDICE DEL INFORME

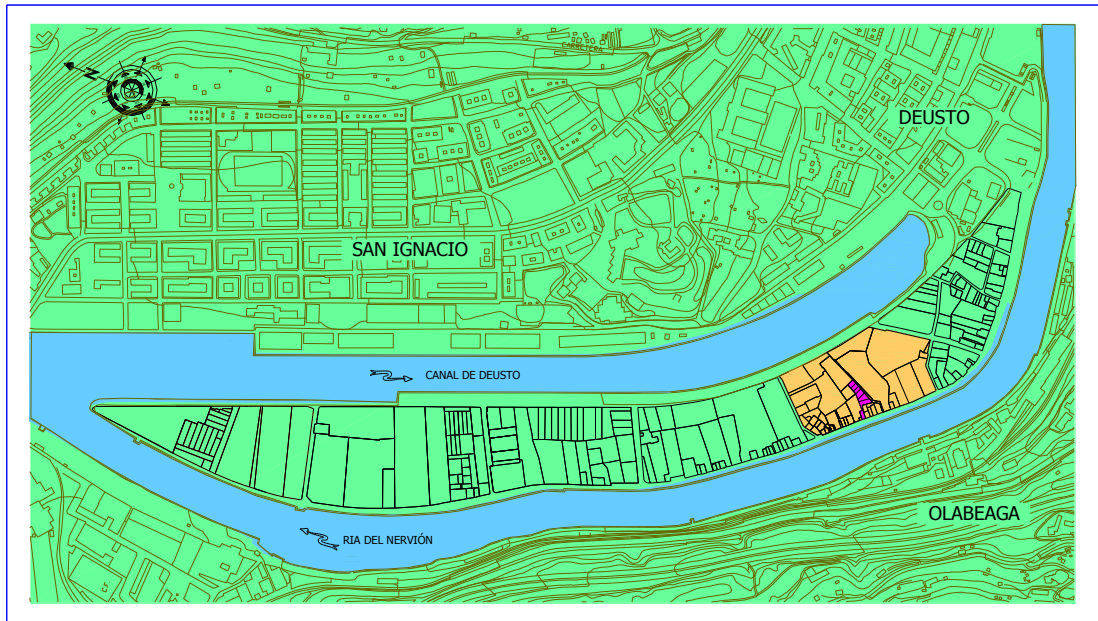
	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	8
2.- Alcance del trabajo realizado	8
3.- Criterios de valoración	9
3.1.- Respecto a los edificios	9
3.2.- Optimización de resultados	9
3.3.- Fecha de referencia para los cálculos	10
4.- Identificación de la industria	11
4.1.- Descripción de la situación física	11
4.2.- Descripción de los inmuebles y valoración	13
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	25
4.2.2.- Plano en planta de las edificaciones	25
5.- Valoración del traslado	26
5.1.- Mobiliario, maquinaria e instalaciones	26
5.2.- Valor por diferencia de rentas	27
6.- Resumen de la valoración	28
7.- Limitaciones al alcance	28

**RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN
DE LOS EDIFICIOS DE TITULARIDAD
CARLOS FERNÁNDEZ BAHAMONDE Y OTROS**

El objeto de este informe es calcular el valor del traslado de la inquilinos de los edificios sitos en la Ribera de Deusto nº 46, 47bis y 47A, Plaza Eugenio Olabarrieta, nº 1 – (48014) de Bilbao - ICET 152-1, 152-2, 152-3, 153-1, 153-2, 153-3, 153-5, 154-1, 154-2, 154-3, 159-1, 159-2, 159-3, 159-4, 159-5, 159-6, 159-7, 159-8 y 159-9-. FINCAS REPARCELACIÓN: 37, 39, 40, 41 y 44



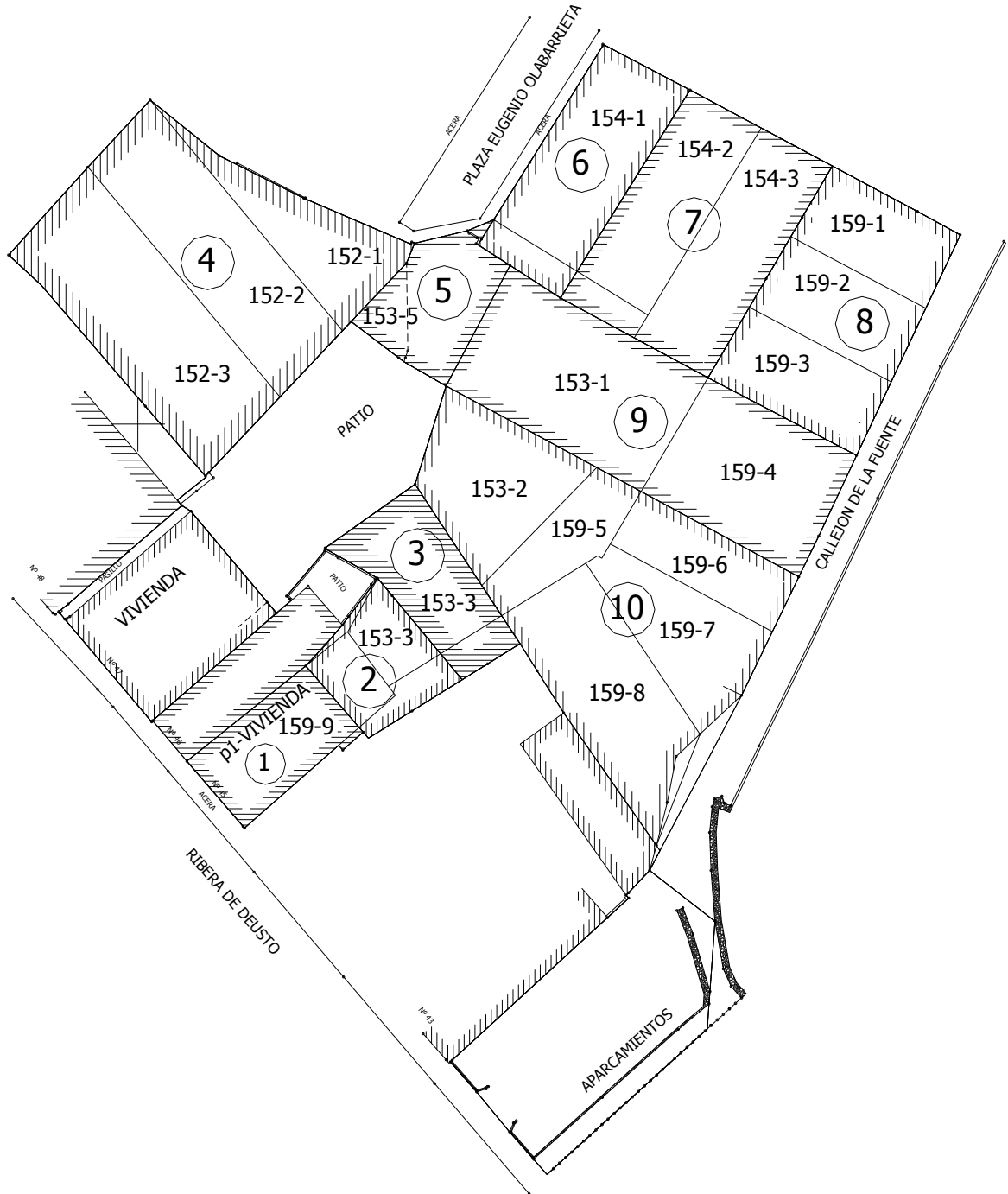




A la fecha actual, los edificios objeto de nuestra intervención son titularidad de CARLOS FERNÁNDEZ BAHAMONDE Y OTROS con NIF nº 14421087H y se ubican en una finca situada en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos que en la actualidad se encuentran en su mayoría con actividad, aunque sin instalaciones complejas. Nuestra valoración se limita al cálculo del traslado que pudiera suponer la mudanza de los arrendatarios de los citados edificios, y la capitalización de rentas, en su caso.

Plano de distribución de las naves



	Año 2014
Traslado de los mobiliarios industriales, de la maquinaria y las existencias	31.400,00 €
Valor por diferencia de rentas	0,00 €
TOTAL VALORACIÓN	31.400,00 €

ASEPER S.L.



Alvaro 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 DE PÉRDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE LOS BIENES emplazados en los edificios* sitos en la calle Ribera de Deusto nº 46-47bis-47A, y en la Plaza Eugenio Olabarrieta, nº 1 – (48014) de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad de CARLOS FERNÁNDEZ BAHAMONDE Y OTROS.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos se producirán por el traslado de la industria sita en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio o adyacentes en un radio aproximado de 20 Km.), siendo el objeto de nuestra intervención, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia empresa en la nueva ubicación.

También han sido tenidas en cuenta las consecuencias que la afectación del negocio pudiera tener por la interrupción de la producción a experimentar durante el tiempo en el que se ejecute el referido traslado.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitos en la dirección antes indicada, ocupados por diferentes personas físicas y jurídicas que serán convenientemente descritos más adelante.

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

Con ello, hemos podido establecer el alcance de la inversión mínima que preveemos necesaria por parte de los arrendatarios, para poder continuar con su actividad, en una situación de traslado, una vez ponderados los inconvenientes que ello supone en el campo de las pérdidas productivas que se experimentarán durante el tiempo que dure dicho proceso.

En consecuencia, han sido tenidos en consideración las repercusiones que puedan suponer los cambios de ubicación de cada una de las instalaciones y equipos principales.

Todo ello nos ha llevado a estudiar y determinar las dificultades que cada uno de los distintos equipos tiene para su traslado, en función de su combinación y dependencias con el resto de las instalaciones.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Hemos tomado como criterio de partida y objetivo la definición y cálculo de los costes que estimamos tendrán que soportar lo arrendatarios de los edificios a estudio, con motivo del próximo traslado de los bienes y equipos con los que cuentan actualmente en su ubicación de Zorrotzaurre en Bilbao.

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Los ocupantes de los locales son arrendatarios de los mismos.

3.2.- OPTIMIZACIÓN DE RESULTADOS:

Adicionalmente, hemos efectuado un estudio de optimización económica de dicho traslado, descartando los movimientos de elementos cuyo coste de intervención, junto con el de la repercusión económica resultante de la mayor inactividad que se derive de ellos, sería superior al de su reemplazo.

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad los hemos estimado teniendo como referencia el método de coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

A.- Gastos de traslado de material:

- ✓ Desmontaje de mobiliario y demás enseres posibles.
- ✓ Carga de enseres, útiles de negocio y elementos recuperables posibles.
- ✓ Transporte.
- ✓ Descarga.
- ✓ Montaje y reinstalación de los elementos recuperables.
- ✓ Colocación de enseres y útiles de negocio.
- ✓ Deterioro o pérdida de existencias a causa del trabajo.

B.- Gastos de apertura:

- ✓ Honorarios facultativos de Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico por las obras de adaptación y acondicionamiento del nuevo local.
- ✓ Tasas municipales.
- ✓ Licencias de obras.
- ✓ Licencia de apertura.

C.- Gastos de instalación:

- ✓ Electricidad.
- ✓ Fontanería.
- ✓ Saneamiento.
- ✓ Acondicionamiento y ventilación.
- ✓ Aire comprimido.
- ✓ Refrigeración.
- ✓ Protección contra incendios.
- ✓ Otros.

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 la industria 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 efectuarse el traslado de las actividades de la industrias en cualquier momento aprovechando una baja de las actividades que son bien controladas por las empresas y pueden hacer coincidir la mudanza con un momento de baja actividad, o bien aprovechando periodos vacacionales.

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, 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

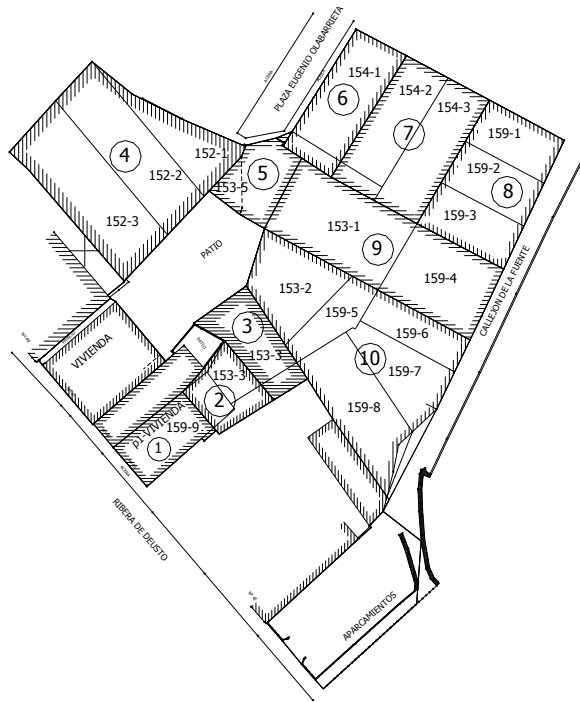
Los edificios objeto de estudio se ubican dentro de la FINCA DE DEUSTO-A con N^{os} 156, 157, 208, 1858 y 5641 correspondientes al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1. Tienen diferentes inscripciones en este registro. El conjunto linda en general al sur con la Ribera de Deusto y patios de luces de los n^{os} 43, 44 y 45 de esta misma calle, al norte con Parque del Ayuntamiento y propiedad de Hijos de J. Bilbao Goyoaga, S.A., al este con Callejón de la Fuente y al oeste con propiedad de Hermanos Icaurrieta.

Dentro del conjunto se encuentran las siguientes 10 tipologías edificatorias en las que hemos englobado el conjunto de las 19 fincas o parcelas:

EDIFICACIÓN	PARCELA	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
1	159-9	Ribera de Deusto, 46	A0990905L	109,61 m ²
2	153-3 159-9	Ribera de Deusto, 46-47A	N9555346Q A0990905L	103,98 m ²
3	153-3	Ribera de Deusto, 46-47A	N9555346Q	129,19 m ²
4	152-1 152-2 152-3	Ribera de Deusto, 47bis	N9555339Q	620,98 m ²
5	153-5	Ribera de Deusto, 47A	N9555346Q	112,41 m ²
6	154-1	Plaza Eugenio Olabarrieta, 1	N9555335H	196,85 m ²
7	154-2 154-3	Plaza Eugenio Olabarrieta, 1	N9555335H	337,16 m ²
8	159-1 159-2 159-3	Ribera de Deusto, 46	A0990905L	320,32 m ²
9	153-1 159-4	Ribera de Deusto, 47A Ribera de Deusto, 46	N9555346Q A0990905L	442,69 m ²
10	153-2 159-5 159-6 159-7 159-8	Ribera de Deusto, 47A Ribera de Deusto, 46	N9555346Q A0990905L	671,65 m ²

La finca tiene una superficie total, según medición directa, de 3.895,84 m² incluido terreno y edificios.

Plano de ubicación de las parcelas y su reagrupación de tipologías.



Vista aérea del conjunto edificatorio



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES Y VALORACIÓN

La finca tiene, según medición directa, una superficie total de 3.895,84 m² incluido terreno y edificios, y en ella se ubican dos viviendas y, como se ha citado, diez tipologías edificatorias a tener en cuenta en esta valoración, estas últimas ocupan 19 parcelas con la nomenclatura ICET citada: 152-1, 152-2, 152-3, 153-1, 153-2, 153-3, 153-5, 154-1, 154-2, 154-3, 159-1, 159-2, 159-3, 159-4, 159-5, 159-6, 159-7, 159-8 y 159-9. Corresponden a los números 46, 47bis y 47A de la Calle Ribera de Deusto, y 1 de la Paza Eugenio Olabarrieta, y tienen acceso por estas dos calles y por la calle Callejón de la Fuente.



Acceso por la calle Ribera de Deusto



Acceso por la Plaza Eugenio Olabarrieta



Accesos por el Callejón de la Fuente

Edificio 1- Parcela 159-9 (parcial):

Situado en primera línea de fachada, tiene una superficie de **109,61 metros cuadrados**, y es completamente diáfano. Se ubica en el bajo de un edificio con vivienda en la primera planta (que no se incluye en estas tasaciones). La altura libre aproximada es de 3,50 metros.

El edificio esta ocupado (junto con el edificio 2) por la entidad Delirium (Zawp) dedicada a la creación de juegos de ordenador, por lo que dispone de instalaciones propias de esta actividad. Su estado de conservación es correcto.

Vistas Generales:

Acceso al edificio 1 (planta baja)



Interior del edificio 1

Edificio 2- Parcela 153-3 (parcial), 159-9 (parcial):

Situado inmediatamente detrás del edificio 1, tiene su acceso por este, con el que comparte actividad. Tiene una superficie en planta de **103,98 metros cuadrados** y es diáfano en una sola planta. La altura aproximada libre es de 3,50 metros.

El edificio esta ocupado (junto con el edificio 1) por la entidad Delirium (Zawp) dedicada a la creación de juegos de ordenador, por lo que dispone de instalaciones propias de esta actividad, entre las que se incluye un aseo de 3,5x2,0 m de dimensión. Su estado de conservación es correcto.

Vistas Generales:

Acceso desde el edificio 1



Interior del edificio 2

Edificio 3- Parcela 153-3 (parcial):

Situado en la parte central del conjunto edificatorio, tiene su acceso por el patio interior de este conjunto. Cuenta con una superficie en planta de **129,19 metros cuadrados** y es diáfano en una sola planta. La altura aproximada libre es de 4,10 metros.

El edificio esta ocupado por la empresa Eidabe, y está destinado al almacenaje, por lo que no dispone apenas de instalaciones y su estado de conservación es correcto.

Vista General:

Acceso al edificio 3, desde el patio interior

Edificio 4- Parcelas 152-1, 152-2, 152-3:

Situado a la derecha del conjunto edificatorio, esta compuesto por dos naves idénticas en una sola planta. Tiene en su conjunto una superficie en planta de **620,98 metros cuadrados**. La altura libre aproximada es de 4,60 metros.

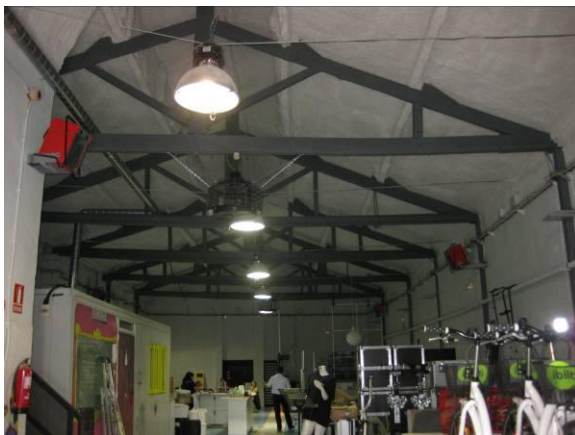
Una de las naves de este edificio están ocupadas por la entidad El Club De Los Sentidos (Zawp) dedicada a la imagen, y la segunda nave esta ocupada por varias entidades municipales. Las instalaciones de que dispone son las propias de estas actividades, entre las que se encuentran aseos, oficinas (en una nave) y cuartos de instalaciones eléctricas. Su estado de conservación es correcto.

Vistas Generales:

Accesos al edificio 4 desde el patio interior



Fachada exterior del edificio 4



Interior edificio 4



Interior edificio 4, zona de oficinas



Interior edificio 4, instalaciones



Interior del edificio 4

Edificio 5- Parcela 153-5 y espacio sin parcelar:

Situado en el acceso por la Plaza Eugenio Olabarrieta, tiene una superficie en planta de **112,41 metros cuadrados**. Es una tejavana con una altura aproximada de 6,80 metros.

Se trata de una simple estructura de pilares y cerchas de acero, con una cubierta de fibrocemento, que cuenta como única construcción un cierre de bloque a media altura con una puerta metálica, que cierra un hueco utilizado por las actividades del edificio 4.

Vistas Generales:

Tejavana, edificio 5



Tejavana, edificio 5

Edificio 6- Parcela 154-1 y espacio sin parcelar:

Situado en la parte norte del conjunto edificatorio, tiene su acceso desde la tejavana nominada como edificio 5. Cuenta con una superficie en planta de **196,85 metros cuadrados** y es diáfano en una sola planta. La altura aproximada libre es de 6,40 metros.

El edificio está en la actualidad sin actividad, aunque en el pasado fue ocupado por una herrería, por lo que no dispone apenas de instalaciones y su estado de conservación es correcto.

Vistas Generales:

Fachada exterior edificio 6



Interior edificio 6

Edificio 7- Parcelas 154-2, 154-3 y espacio sin parcelar:

Situado en la parte norte del conjunto edificatorio, tiene su acceso desde la tejavana nominada como edificio 5, y un pasillo delantero del edificio 6. Cuenta con una superficie en planta de **337,16 metros cuadrados** y es diáfano en una sola planta. La altura libre aproximada es de 5,60 metros.

El edificio esta ocupado por la entidad Zawp, donde ubica sus oficinas en contenedores al almacenaje, por lo que no dispone apenas de otras instalaciones. Su estado de conservación es correcto.

Vista General:

Acceso desde pasillo por edificio 6



Interior de edificio 7

Edificio 8- Parcelas 159-1, 159-2, 195-3:

Situado en la parte noroeste del conjunto edificatorio, tiene su acceso por el callejón de La Fuente. Cuenta con una superficie en planta de **320,32 metros cuadrados** y cuenta con dos plantas de altura. Las alturas libres aproximadas de las respectivas plantas son 5,30 y 3 metros.

El edificio esta ocupado por varias empresas. En la planta baja se ubica la entidad La Hacería (Zawp), donde cuenta con sus oficinas con una entreplanta de estructura de acero y suelo flotante. En el resto de plantas hay pequeños talleres. Así dispone de las instalaciones de estas entidades que ocupan el edificio. El estado de conservación del local La Hacería es correcto, siendo mas deficiente en el resto.

Vista General:

Accesos al edificio 8



Interior local ocupado por La Hacería

Edificio 9- Parcelas 153-1, 159-4 (parcial):

Situado en la parte central del conjunto edificatorio, tiene su acceso por el patio interior de este conjunto (a través del edificio 5), y por el callejón de La Fuente. Cuenta con una superficie en planta de **442,69 metros cuadrados** y esta dividido en dos naves en una sola planta. La altura aproximada libre es de 6,80 metros.

El edificio esta ocupado en el interior por la entidad Asociación de Creadores (Zawp), que lo utiliza como teatro, y en el exterior por otra empresa, por lo que dispone de las instalaciones mínimas y precisas para estas dos actividades, Su estado de conservación es correcto.

Vista General:

Edificio 9, cubierta en dientes de sierra



Interior edificio 9



Acceso al edificio 9 desde patio interior



Acceso a edificio 9 desde callejón de La Fuente

Edificio 10- Parcelas 153-2, 159-5, 159-6, 159-7, 159-8:

Situado en la parte suroeste del conjunto edificatorio, tiene su acceso por el patio interior de este conjunto y por el callejón de La Fuente. Cuenta con una superficie en planta de **671,65 metros cuadrados**, se encuentra dividido en 4 naves en una sola planta. La altura aproximada libre es de 4,10 metros.

El edificio esta ocupado por la entidad Zawp en la zona a patio, por la entidad La Hacería y por la empresa J&D, dedicada a la carpintería en la zona exterior. Tiene en esa zona exterior un local sin actividad. Así, el edificio cuenta con las instalaciones mínimas. Su estado de conservación es correcto.

Vista General:

Acceso edificio 10 desde patio



Interior de local ocupado por Zawp

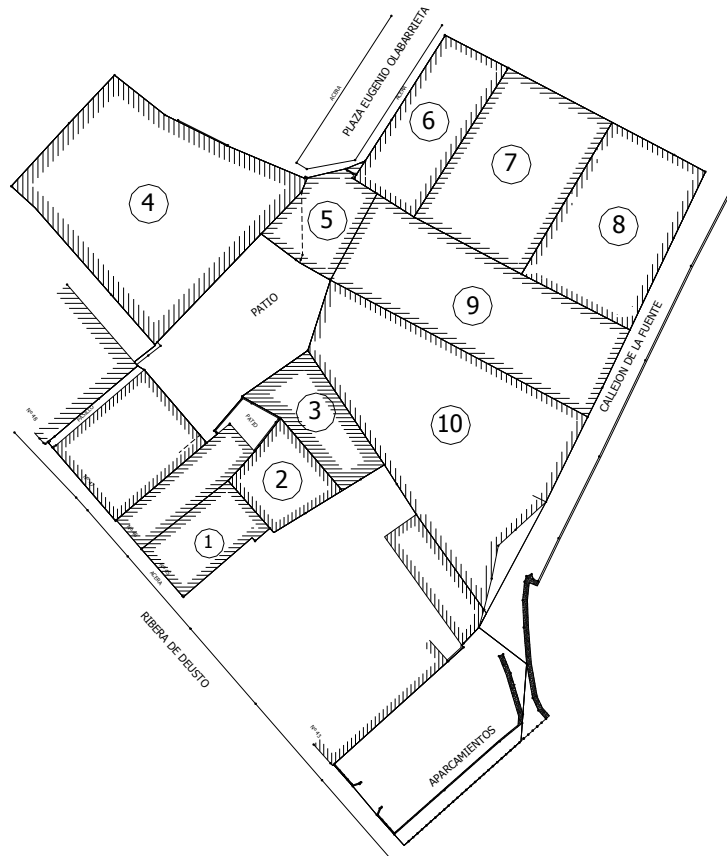
Accesos edificio 10 desde callejón de La Fuente

Interior nave sin actividad

4.2.1 DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección los edificios no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables.

4.2.2.- PLANO EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES



5.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

5.1.- MOBILIARIOS, MAQUINARIAS E INSTALACIONES

Edificio	Parcela	Arrendatario	Ocupante	Traslado/€
Edificio 1	Parcela 159-9	ZAWPBILBAO	DELIRIUM	-
Edificio 2	Parcela 153-3	ZAWPBILBAO	DELIRIUM	600,00
Edificio 3	Parcela 153-3 (parcial)	Eidabe	Eidabe	600,00
Edificio 4	Parcelas 152-1, 152-2	ZAWPBILBAO	El Club de los Sentidos	4.400,00
	Parcelas 152-3	ZAWPBILBAO	Varios	
Edificio 5	Parcela 153-5	Espacio sin parcelar	Zona de paso	
Edificio 6	Parcela 154-1	Vacío	Vacío	
Edificio 7	Parcelas 154-2, 154-3	ZAWPBILBAO	Varios	5.400,00
Edificio 8	Parcelas 159-1	ZAWPBILBAO	La Hacería - Oficinas	2.200,00
	Parcela 159-2	Francisco Rodríguez Fernández	Taller de barnizado	3.600,00
		Iker Sanz Aramberría	Talle de escultura	
		La Ressistens	Taller de teatro	
	Parcela 159-3	Pabellón cerrado	Desconocido	
Edificio 9	Parcelas 153-1, 159-4	Pabellón cerrado	Desconocido	7.400,00
Edificio 10	Parcelas 153-2, 159-5	Gorka Peña Martinez	Emprendedores	1.200,00
	Parcela 159-6	Carpintería J&D	Cerrado	-
	Parcela 159-7	ZAWPBILBAO	La Hacería - teatro	6.000,00
	Parcela 159-8	Pabellón cerrado	Desconocido	
TOTAL VALORACIÓN TRASLADOS				31.400,00

TOTAL VALOR DE TRASLADO: EUR. 31.400,00

5.2.- VALOR POR DIFERENCIA DE RENTAS:

Hemos podido constatar que todos los contratos comprobados son de renovación anual conforme al siguiente detalle:

Edificio	Arrendatario	Descripción	Arrendamiento Mensual	Duración	Capitalización Rentas
Edificio 1	ZAWPBILBAO	Bajo	720	Anual	No procede
Edificio 2	ZAWPBILBAO	Nave		Anual	No procede
Edificio 3	Eidabe	Nave	No aportan		
Edificio 4	ZAWPBILBAO	Nave	1295	Anual	No procede
	ZAWPBILBAO	Nave	950	Anual	No procede
Edificio 5	Espacio sin parcelar	Zona de paso			
Edificio 6	Vacío	Nave			
Edificio 7	ZAWPBILBAO	Nave	1200	Anual	No procede
Edificio 8	ZAWPBILBAO	Nave	700	Anual	No procede
	Francisco Rodríguez Fernández	Primer piso	No aportan		
	Iker Sanz Aramberría	Primer piso	No aportan		
	La Ressistens	Primer piso	No aportan		
	Pabellón cerrado	Nave			
Edificio 9	ZAWPBILBAO	Nave	1800	Anual	No procede
Edificio 10	Gorka Peña Martinez	Nave	835	Anual	No procede
	Carpintería J&D	Nave	No aportan		
	ZAWPBILBAO	Nave	736,45	Anual	No procede
	Vacío	Nave			No procede

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor del traslado de la maquinaria e instalaciones, así como por las rentas debidas es de:

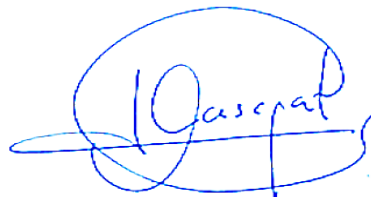
	Año 2014
Traslado de los mobiliarios industriales, de la maquinaria y las existencias	31.400,00 €
Valor por diferencia de rentas	0,00 €
TOTAL VALORACIÓN	31.400,00 €

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



Alberto Pascual
Aparejador