



GARAIA Innovation Centre
Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es
www.lkstasaciones.es



informe

**VALORACIÓN DE SUELO U.E-1 ZORROZAURRE,
BILBAO.**

Solicitante

JUNTA DE CONCERTACIÓN UE-1 ZORROZAURRE

Fecha

MARZO de 2014

Referencia

Índice

| | | |
|----|---|-----------|
| 1. | OBJETO DEL INFORME | 2 |
| 2. | IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE VALORACIÓN..... | 3 |
| 3. | ANTECEDENTES: | 4 |
| | 3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIOR: | 4 |
| 4. | METODOS DE VALORACIÓN..... | 8 |
| 5. | CÁLCULO DE VALORES | 9 |
| 6. | HIPÓTESIS DE VALORACIÓN | 11 |
| 7. | CÁLCULO DE VALORES | 12 |

ANEXO I – PLANO DE IDENTIFICACIÓN

ANEXO II – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ANEXO III – DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

1. OBJETO DEL INFORME

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, Zorrozaurre de Bilbao es el de calcular el Valor del derecho de renuncia a la participación en el desarrollo urbanístico reconocido a los propietarios de la Unidad reparcelable conforme a la legislación urbanística.

El cálculo del Valor, se realizará atendiendo a los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE VALORACIÓN

El suelo objeto de Valoración, está ubicado en la Península de Zorrozaurre en la actualidad es objeto de regeneración urbanística y tiene la consideración de Suelo Urbanizado dado que:

- Se encuentra Integrado en malla urbana
- Ha sido Urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de Ordenación.
- Con fecha 21 de febrero de 2014, La Junta de Concertación ha aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre.

3. ANTECEDENTES:

Atendiendo a lo establecido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en concreto en su artículo 12, nos encontramos ante un suelo en la situación básica de suelo urbanizado, y que atendiendo a su vez a su artículo 14.1.a), ante una actuación de urbanización ya que la misma tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Asimismo, dicho RDL en su artículo 24.3 determina que *cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIOR:

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, reseñar a estos efectos que el Planeamiento Urbanístico anterior en este caso sería la revisión del *Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su Comarca*, aprobado mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda en fecha 27 de enero de 1964, y desarrollado para la zona que nos ocupa mediante el *Plan Parcial de Reforma Interior de Deusto, Olaveaga y Zorroza*, aprobado este mediante Orden del Ministerio de la Vivienda el 18 de octubre de 1973.

Según el PGOU de 1964, el actual ámbito espacial en cuestión (U.E.1-Zorrozturre) se veía afectado entonces y calificado según 2 zonas diferenciadas:

“Zona de Industria General” (zona de la península de Zorrozaurre) y “Zona Portuaria” (margen derecha del canal de Deusto).

Para la Zona de Industria General no se establece limitación porcentual alguna en lo relativo a la ocupación máxima del suelo, salvo las derivadas de las características propias de las industrias a implantar en el mismo y que, por tanto, no serían limitaciones inherentes al propio suelo. Además, dichas limitaciones corresponden únicamente a las situaciones denominadas en el *Capítulo III Normas*

Generales de Edificación como Situación 4ª-Zonas Industriales y Situación 5ª-Aisladas, no correspondiéndose las mismas con la Situación 3ª -Manzanas Industriales que concretará posteriormente para el ámbito el *Plan Parcial de Reforma Interior de Deusto, Olaveaga y Zorroza*, y situación para la cual no se establece limitación en la ocupación del suelo.

Para la Zona Portuaria, definida en el Capítulo XVII del PGOU de 1964, se establece una ocupación máxima del 50% de las superficies de las Parcelas ubicadas en la misma.

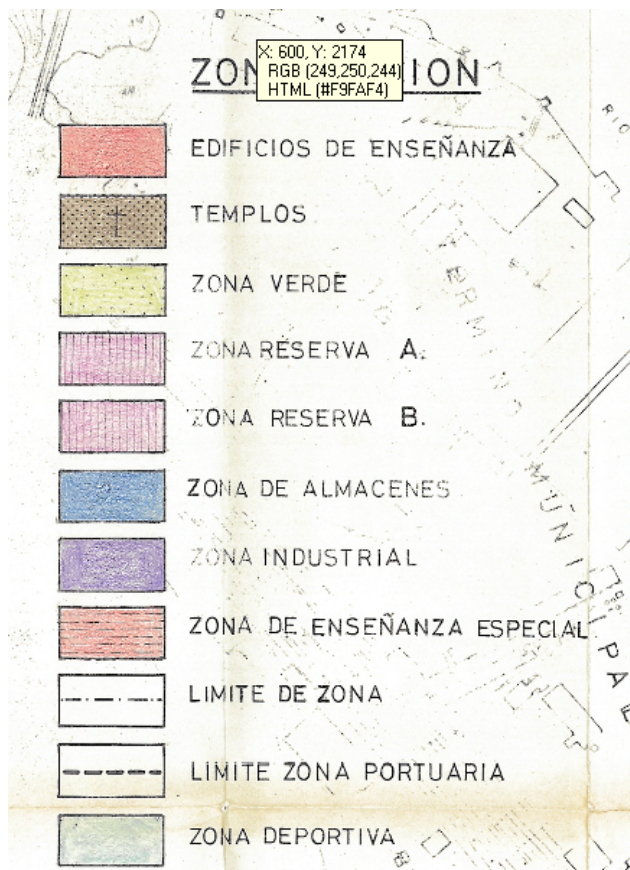
Posteriormente, el PPRI de 1973 delimitará dentro de la península de Zorrozaurre una zona denominada Zona de Reserva Absoluta A (en la margen izquierda del canal de Deusto), con el objeto de rescatar dicha zona por parte de la Junta de Obras del Puerto de Bilbao para su transformación en zona portuaria, permutándose los terrenos ubicados en la misma por terrenos resultantes tras el "macizado" de la "*Zona de Reserva Absoluta B*", donde se originaría la nueva creación de manzanas de tipo industrial.

Esta propuesta, al margen que no llegó a desarrollarse, en nada cambiaría el aprovechamiento urbanístico correspondiente inicialmente a los terrenos ubicados en dicha zona.

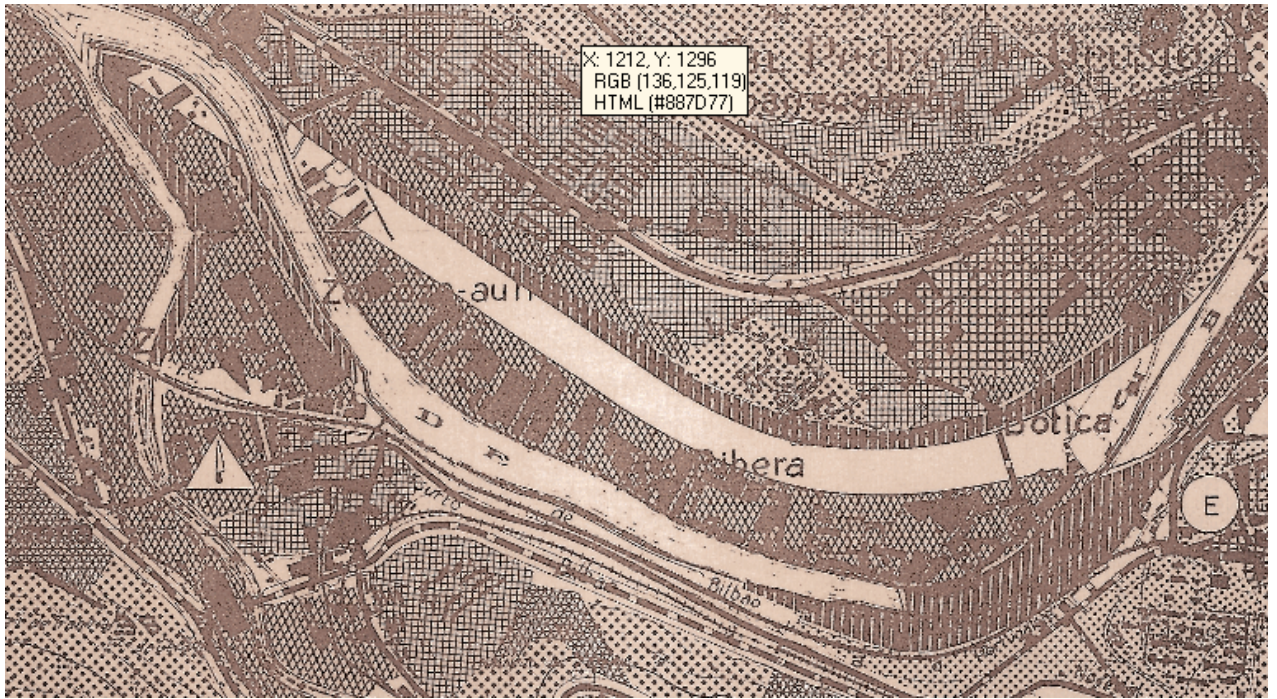
Por tanto, atendiendo a todo lo anteriormente expuesto, se procedería a la determinación del valor del suelo bajo dos situaciones bien distintas:

- a) Suelo ubicado en la denominada Zona de Industria General; correspondiente a aquellas Parcelas sitas en la Península de Zorrozaurre, incluso a las que se encontrasen ubicadas dentro de la *Zona de Reserva Absoluta A (zona portuaria)* definida por el PPRI de 1973.
- b) Suelo ubicado en la denominada Zona Portuaria; correspondiente a aquellas Parcelas sitas en la margen derecha del canal de Deusto (según lo grafiado en el PGOU de 1964).

Del Plano del PPRI de 1973:



Del Plano PGOU 1964



ESTRUCTURA COMARCAL PRIMERA

| | |
|--|--------------------------------------|
| | Zona portuaria |
| | Zona viaria |
| | Edificación intensiva. T. Colomancin |
| | Edificación abierta. T. Colomancin |
| | Residencial mixto. |
| | Residencial tipo |
| | Residencial tipo medio. |
| | Modelo aislado o en línea |
| | Nuevos poblados |
| | Núcleos de desarrollo controlado. |
| | Zona de reserva absoluta. |
| | General |
| | Especial |
| | Industrial |

ESC
BILBAO

4. METODOS DE VALORACIÓN

Partiendo del supuesto de que en todo caso nos encontramos ante parcelas urbanizadas que no tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, y atendiendo a lo establecido en el *Artículo 24 – “Valoración en el suelo urbanizado”* del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*, el valor del suelo se determinará mediante la aplicación, según el uso y edificabilidad atribuidos por la ordenación en su situación de origen, el valor de repercusión del suelo calculado por el **método residual estático**, y según lo dispuesto por el *Artículo 22-Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado* del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*.

El Método Residual Estático básicamente consiste en, una vez determinado el Aprovechamiento Urbanístico asignado por el Planeamiento al suelo, valorar el mismo en base a referencias de mercado según el *método de comparación*, para posteriormente detraer todos los costes y gastos necesarios (incluidos los de financiación, gestión, promoción, y beneficio o margen exigido a la promoción) para desarrollarlo, y así obtener por diferencia y como “residuo” el valor del suelo.

Aplicación de la fórmula reducida:

$$VM = (VS+CC) \times K$$

$$VS = (VM/K) - CC$$

Donde:

VM = Valor de Mercado de la Nave Tipo para la zona analizada.

CC = Coste de Construcción, asociado a las características constructivas de la Nave Tipo.

K = Factor que recoge el resto de Gastos y el Beneficio de la Promoción Inmobiliaria.

VS = Valor de Repercusión del Suelo.

5. CÁLCULO DE VALORES

De acuerdo con lo anterior y con la consideración de que tal y como se interpreta del análisis de la Normativa vigente, la Valoración ha de desarrollarse atendiendo a los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, a continuación a continuación se detalla el procedimiento del cálculo:

ESTUDIO DE MERCADO:

| Concepto | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Localidad | Zarátamo | Derio | Bilbao |
| Dirección | P.I. Arkotxa | P.I. Astintze | Lapurdi 16 |
| Tipología | P. Industrial | P. Industrial | P.I. Lezama-legizamón |
| Antigüedad aprox | Nueva | Nueva | 2-5 años |
| Reformas efectuadas | - | | |
| Estado de Conservación | A estrenar | A estrenar | A estrenar |
| Calidad de la nave | Media | Media | Media |
| Altura | 10 m | 10 M | |
| Calidad de la Oficina | - | - | |
| Precio total | 1.155.000 € | 225.000 € | 162.000 € |
| Superf. Nave | 1.050 m ² | 173,50 m ² | 75 m ² |
| Superficie otros usos | 375 m ² (playa) | +55 m ² E.P. | + 75 m ² P.1 ^a |
| Precio Unitario (€/m ²) | 1.100 €/m ² | 985 E/m ² | 953 €/m ² |
| Operación | Oferta Venta | Oferta Venta | Oferta Venta |
| Fuente Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria |
| Fecha | Marzo 2014 | Marzo 2014 | Marzo 2014 |

| Concepto | Comparable 4 | Comparable 5 | Comparable 6 |
|------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Localidad | BILBAO | Bilbao | Erandio |
| Dirección | Nerbioi 1 | Rb Deusto 70 | Asua- |
| Tipología | PI Lezama-legizamón | Zorrozaurre | P.I. Asuarán |
| Antigüedad aprox | 3-5 años | Mas de 50 años | 5 a 10 años |
| Reformas efectuadas | - | | Oficinas, Aseos |
| Estado de Conservación | A estrenar | Regular | Bueno |
| Calidad de la nave | Media | Sencilla | Media |
| Altura | 7,5 m | 5 m | 10 m |
| Calidad de la Oficina | - | - | Normal |

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Precio total | 300.000 € | 595.000 € | 850.000 € |
| Superf. Nave | 100 m ² | 850 m ² | 600 m ² |
| Superf. Otros usos | +100 m ² e.p. | | + 200 m ² |
| Superf Parcela | - | - | - |
| Precio Unitario (€/m ²) | 1.500 €/m ² | 700 €/m ² | 1.063 €/m ² |
| Operación | Oferta Venta | Oferta Venta | Oferta Venta |
| Fuente Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria | Agencia Inmobiliaria |
| Fecha | Marzo 2014 | Marzo 2014 | Marzo 2014 |

A partir del estudio de mercado y por homogeneización de los valores obtenidos, a los efectos de cálculo establecemos que el valor de mercado de nave industrial tipo y calidad media a estrenar en el entorno se estima en..... 1.000 €/m²

Los Costes de Construcción, en el mercado para Naves modulares sin habilitación básica y materiales tipo, se estiman: 390 €/m²c

$$\text{VRS Industrial Urbanizado} = \text{Vventa} / 1,40 - \text{Cc}$$

$$\text{VRS Industrial Urbanizado} = 1.000 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,40 - 390 \text{ €/m}^2\text{c} = 324 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Como consecuencia de que el Valor del Suelo de las Zonas No ocupables por edificación en las Parcelas Industriales en el mercado, suele oscilar entre 1/4 y 1/3 del Valor del Suelo ocupable por la edificación, a los efectos de esta valoración estimamos el valor medio del 30 %.

$$\text{VS} = (0,5 \times 324 \text{ €/m}^2\text{c}) + (0,5 \times 324 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,3) = 211 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Así de acuerdo con lo anterior, estimamos que:

El Valor del Suelo en las Parcelas de ZONA PORTUARIA, con posible ocupación máxima del 50 %, se estima en 211 €/m²s

El Valor del Suelo en las Parcelas de INDUSTRIA GENERAL, con posible ocupación máxima del 100%, se estima en 324 €/m²s.

6. HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Para realizar este informe de valoración, se han tomado las siguientes hipótesis:

1. Se consideran los Bienes libres de cargas urbanísticas, por estimarse el suelo consolidado (no se ha considerado la carga correspondiente a Descontaminación del Suelo, ya que el mismo debe recaer sobre el causante).
2. El aprovechamiento industrial consolidado se ha estimado a partir del aprovechamiento adjudicado en la Normativa de referencia, siendo esta la del Planeamiento anterior, y corresponde a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su Comarca aprobado mediante resolución del Ministerio de la vivienda en fecha 27 de enero de 1964 y al desarrollado en el P.Parcial de Reforma Interior de Deusto Olaveaga y Zorroza aprobado mediante Orden del Ministerio de la vivienda el 18 de octubre de 1973, de acuerdo con el cual el Valor del suelo se calculará bajo dos situaciones distintas: "Suelo ubicado en la zona de **industria general**, sin limitación en la ocupación máxima del suelo y suelo en **Zona Portuaria** con una ocupación máxima del 50 %.
3. Los Valores de Mercado, base de comparación, para la aplicación del método residual, han sido tomados del mercado y de la Base de datos de nuestra empresa, al igual que los Costes de Construcción estimados a efectos de cálculo.
4. Esta valoración se ha realizado bajo la consideración de la legislación urbanística aplicable.
5. El Valor de esta Tasación, es una opinión, que se establece a partir de la metodología desarrollada en el presente documento, fijada a partir de la interpretación de la Normativa y la interpretación de la Documentación dispuesta de acuerdo con la finalidad transmitida por el solicitante.

7. CÁLCULO DE VALORES

El Valor del Derecho de Renuncia a participar en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de la zona mixta de Zorrozaurre obtenido a partir de las consideraciones e hipótesis desarrolladas en este informe, se estiman en:

El m² del suelo en la Parcelas de "ZONA PORTUARIA" con ocupación máxima del 50% se estima en 210 €/m²s

El m² de suelo en la Parcelas de "INDUSTRIA GENERAL" ocupación máxima del 100% se estima en 325 €/m²s

Arrasate marzo de 2014.

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – PLANO DE IDENTIFICACIÓN

ANEXO II – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ANEXO III – DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA