

Sede Central

BILBAO - Bertendona 4 - 8ª Planta - C.P: 48008 - Tlf: 94 416 84 11 - E-mail:
bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu - Edificio Donostia - Planta 2ª
Local 5 - C.P: 20018 - Tlf: 943 27 57 77 - E-mail: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava 11 - Int. 1º Izda. - C.P: 01005 - Tlf: 945 23 12 00 - E-mail:
vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 26 - Edif. 5-2d - Centro Empresarial Ática – C.P: 28224 Pozuelo de
Alarcón Tlf: 91 759 20 26 - E-mail: madrid@servatas.es

INFORME DE TASACIÓN

Expediente Nº 30 048 4 02553 14

JUNTA DE CONCERTACION DE LA U. E.1 ZORROTZAURRE
TERRENO URBANO INDUSTRIAL

Emplazamiento:

ACTUACION ZONA INTEGRADA 1 (AL-1)

Término Municipal

48014 - BILBAO

Provincia: **BIZKAIA**

Sede Central

BILBAO - Bertendona 4 - 8ª Planta - C.P: 48008 - Tlf: 94 416 84 11 - E-mail: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu - Edificio Donostia - Planta 2ª Local 5 - C.P: 20018 - Tlf: 943 27 57 77 - E-mail: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava 11 - Int. 1º Izda. - C.P: 01005 - Tlf: 945 23 12 00 - E-mail: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 26 - Edif. 5-2d - Centro Empresarial Ática – C.P: 28224 Pozuelo de Alarcón Tlf: 91 759 20 26 - E-mail: madrid@servatas.es

Pag.- 01

Exp. Nº 30-048-4-02553-14/V.02

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE JUNTA DE CONCERTACION DE LA U. E.1 ZORROTZAURRE

Se realiza el presente informe a petición del solicitante al objeto de destinarlo a Asesoramiento. No ha sido realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2.003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método residual estático.

ENTIDAD SOLICITANTE PARTICULAR

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

ZONA MIXTA DE ZORROTZAURRE

DIRECCION ACTUACION ZONA INTEGRADA 1 (AL-1)

Es objeto de valoración la obtención de la repercusión de los usos permitidos dentro del área de Zorrozaurre acorde a los parámetros descritos en el Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1.964 y la Reforma Interior Parcial de Deusto, Olaveaga y Zorroza de 1.973, conforme al método de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo vigente.

MUNICIPIO 48014 – BILBAO

PROVINCIA BIZKAIA

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

- . COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- . ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
- . ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
- . NO PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN
- . NO PLAN O PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
- . NO RESOLUCIÓN ADMINI QUE IMPLIQUE EXPROP
- . NO INCOADO EXPED. QUE IMPLIQUE EXPROIAC
- . EXIST.DERECHO APROVECHAMIENTO URBANIST
- . NO HAN VENCIDO PLAZOS URBANIZACIÓN/EDIF.
- . NO EXISTE PROCED. INCUMPLIMIENTO DEBERES

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- . PLANO DE SITUACIÓN
- . REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO, REAL DECRETO 1492/2011
- . TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008
- . PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN COMARCAL DE BILBAO DEL AÑO 1.964
- . REFORMA INTERIOR PARCIAL DE DEUSTO, OLAVEAGA Y ZORROZA DEL AÑO 1.973

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

Capital de Provincia. Bilbao ocupa una posición estratégica dentro del arco Atlántico. Se encuentra rodeada de montañas y es cabecera de la conurbación Nervión-Ibaizabal. Se trata de una ciudad con un centro histórico, situado junto a la ría y expansiones posteriores que lo rodean. La principal es el Ensanche constituido por una trama regular de manzanas. Los desarrollos posteriores se han ido edificando ganando las laderas de las colinas.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La actividad dominante principal es la comercial, seguida por la industrial. Tradicionalmente la ciudad ha sido uno de los centros industriales más importantes del Estado, a raíz de las crisis de los años 70 en la industria pesada, la ciudad ha dado un giro hacia sectores más modernos, tales como los Servicios.

La entrada en funcionamiento de grandes infraestructuras orientadas hacia estos sectores, Palacio Euskalduna, Museo Guggenheim, Feria de Muestras, ha conllevado un desarrollo de las actividades lúdicas, siendo la población con mayor número de pernoctaciones en hoteles de todo el País Vasco.

En la actualidad es una pujante ciudad de servicios, que se encuentra en un proceso de revitalización estética, social y económica liderado por el simbólico Museo Guggenheim Bilbao.

El nivel de renta de los residentes en el entorno más próximo se mueve en posiciones medias.

POBLACIÓN

Según el padrón de 2013: 349.356 habitantes de derecho, 164.941 varones y 184.415 mujeres.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La evolución de la población en las últimas décadas ha sido irregular. En un principio hubo un fuerte movimiento migratorio desde todas las regiones del Estado en los años 60, que derivó en un fuerte incremento de población. Posteriormente en los años 70 se anexionaron diversos municipios vecinos con lo que alcanzó el mayor número de habitantes hasta la fecha. Estos municipios se desanexionaron en los años 80 y desde entonces la población se mantiene prácticamente estable con un ligero decrecimiento.

Debido a los nuevos planteamientos municipales se estima que la población aumente ligeramente al incrementarse la oferta de vivienda de nueva planta.

La densidad de población de Bilbao es 8.594,24 hab./km². Las densidades relativas por barrios son muy dispares.

Esta zona presenta una densidad baja al estar destinada mayoritariamente a actividades industriales, con pocas edificaciones de carácter residencial.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Entorno urbano, situado en la península de Zorrozaurre. Se trata de una zona situada junto a la ría de Bilbao, con un tejido predominantemente industrial ligado a las actividades portuarias. La disposición morfológica de la trama urbana, se articula en dos bandas, la industrial situada en la orilla del canal de Deusto y una franja residencial dispuesta en la orilla de la ría. En ésta última franja se incrustan algunos edificios de carácter industrial.

Actualmente se encuentran aprobados el Plan Especial de Ordenación Urbana del Area de Zorrozaurre así como el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre, que convertirá la península de Zorrozaurre en la última gran operación urbanística de Bilbao. Transformando la zona en un ámbito residencial con grandes mejoras en su conexión con el centro de la villa.

El proyecto de Zorrozaurre es la última gran operación de regeneración urbana puesta en marcha en Bilbao junto con el Area de Ordenación Remitida 27 de Bolueta, en ésta última ya se han realizado las obras de descontaminación y a día de hoy se encuentra aprobada definitivamente la modificación del Proyecto de urbanización, última figura urbanística previa al arranque de las obras de urbanización/edificación.

Zorrozaurre representa un plan integral y sostenible, que recupera un espacio actualmente degradado para convertirlo en un barrio nuevo de Bilbao bien conectado con el resto de la ciudad, dotado de vivienda accesible, áreas de implantación empresarial no contaminante, numerosos equipamientos sociales y culturales así como de amplias zonas de disfrute ciudadano.

A día de hoy se encuentran finalizados dos edificios nuevos del Plan; la sede de la ingeniería de IDOM y la clínica privada del Igualatorio Médico Quirúrgico.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El nivel de infraestructuras existentes en la zona es suficiente y su estado de conservación es aceptable. Actualmente se encuentran adjudicadas las obras para la realización de las obras de la apertura del canal de Deusto y construcción del nuevo puente y se encuentran presentadas las ofertas al concurso para la redacción del proyecto del puente Zorrozaurre-San Ignacio.

El equipamiento de Bilbao es completo: Comercios, servicios, asistencia sanitaria, equipamiento escolar, etc. suficientes, propio de una capital de provincia.

COMUNICACIONES

Las comunicaciones son buenas. La ciudad de Bilbao cuenta con una buena red de comunicaciones. Dispone de aeropuerto con vuelos a las principales ciudades del estado y a las capitales europeas más importantes.

Las conexiones con ferrocarril se realizan a través de diferentes compañías. Existe comunicación con las principales poblaciones de Bizkaia, San Sebastián, Santander y con la meseta a través de Burgos.

El puerto autónomo de Bilbao es uno de los más importantes del Estado con compañías consignatarias que operan en todos los continentes.

La red de ferrocarril metropolitano se encuentra en expansión y actualmente cuenta con una línea completa que comunica Basauri con Plentzia, Línea 1, otra Basauri con Santurtzi, Línea 2, y la Línea 3 en construcción, que unirá Etxebarri con Matiko. Las compañías de autobuses operan con toda la provincia y todo el Estado.

Bilbao cuenta además con línea de tranvía que hasta el momento une Atxuri con La Casilla.

Actualmente la comunicación con el centro de la villa se realiza a través de la ribera de Zorrozaurre, siendo una vía con una sección insuficiente. Cuenta con una línea de Bilbobus, que discurre a lo largo de toda la ribera.

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. El 14 de enero de 2014 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre, publicado en el BOB el 31 de marzo de 2014, no obstante por aplicación del apartado 3 del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008 cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, siendo para el presente caso el **Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1964** y la **Reforma Interior Parcial de Deusto, Olaveaga y Zorroza de 1973**.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. El Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1.964 clasifica el Area de Zorrozaurre como Zona de Industria General, admitiéndose las industrias de la Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª en situaciones 3ª y 4ª.

Dado que el área de Zorrozaurre no presenta ningún edificio dedicado a la actividad de terciario oficinas y el Plan Comarcal prohíbe el uso comercial en el área no se consideran los usos de la Categoría 1ª y 2ª

Así mismo la Categoría 5ª (industria agropecuaria) no se considera apta para ésta Zona ya que sólo se admite en situación 5ª (aisladas, fuera de las zonas urbanizadas).

Por lo tanto nos encontramos con las Categorías 3ª y 4ª, las cuales podemos trasladar a su mejor USO con arreglo a su descripción en el Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1.964:

Categoría 3ª (USO NAVE INDUSTRIAL) Industria propiamente dicha, para la cual se fijan tres situaciones (3ª, 4ª y 5ª) siempre fuera de todo contacto con las viviendas.

Categoría 4ª (USO NAVE ALMACÉN) Almacenes y garajes.

6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario: Varios
Ocupante:
Título de ocupación: Propietario

7 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Todos los terrenos valorados corresponden al Nivel I, Suelo urbano consolidado

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de inmuebles de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno que se valora es de nivel bajo.

DEMANDA

El nivel de la demanda de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno próximo que se valora es de nivel bajo.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

El valor del elemento analizado, en base al estudio estadístico realizado, se encuentra comprendido dentro de los intervalos de precios actuales de venta/alquiler para éste tipo de inmueble y zona.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y la demanda existentes no se prevén revalorizaciones a destacar a corto plazo.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

INDUSTRIAL NAVE (3ª CATEGORÍA-Edificios hasta 8.000 m²): Método Residual Estático.

INDUSTRIAL NAVE (3ª CATEGORÍA-Edificios de 8.000 m² a 15.000 m²): Minoración Método Residual Estático.

INDUSTRIAL NAVE (3ª CATEGORÍA-Edificios de 15.000 m² en adelante): Minoración Método Residual Estático.

INDUSTRIAL ALMACÉN (4ª CATEGORÍA-Edificios hasta 8.000 m²): Método Residual Estático.

INDUSTRIAL ALMACÉN (4ª CATEGORÍA-Edificios de 8.000 m² a 15.000 m²): Minoración Método Residual Estático.

INDUSTRIAL ALMACÉN (4ª CATEGORÍA-Edificios de 15.000 m² en adelante): Minoración Método Residual Estático.

9.1 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO NAVE INDUSTRIAL HASTA 8.000 m² (3ª CATEGORIA)

Para la obtención de la repercusión del suelo se adopta el método de residual estático acorde al artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado en euros por metro cuadrado edificable.

K = **K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será la suma de los costes de ejecución material de la obra, gastos generales, beneficio industrial del constructor y gastos generales de la construcción (proyectos, dirección de obra, tributos, etc)

Vv: VALOR EN VENTA O DE MERCADO

Se obtiene multiplicando la superficie construida por la homogeneización media de los testigos vinculados

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m² construido)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA (€/m ²)	COEF.
0480314000220	Cno de la Ventosa 46	48013	Nave	O	315	934,29	1,000
0480314000224	Cno Zorrozoiti 17	48013	Nave	O	366	819,67	1,150
0480314000226	Cno de la Ventosa 46	48013	Nave	O	622	1.109,32	0,850
0480314000225	Ctra Bilbao Galdakao 30	48004	Nave	O	180	1.000,00	0,950
0480314000222	Ctra Rekalde Larraskitu 35	48002	Nave	O	235	765,96	1,250
0480314000219	C/ Nemesio Mogrobojo 13	48015	Nave	O	900	1.127,78	0,850
0480314000223	Ctra Rekalde Larraskitu 35	48002	Nave	O	450	777,78	1,250
0480314000221	C/ Jon Arrospeide 11	48014	Nave	O	290	931,03	1,050

Precio homogeneizado por m² , Nave Industrial.....**954,46 €**

K: COEFICIENTE

Para el presente caso se adopta un coeficiente de **1,40**

Vc: VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (SUMA COSTES Y GASTOS NECESARIOS)

El Coste de Referencia de una Edificación de este tipo, se obtiene a través de dicha Ficha Justificativa del COAVN, en función de las características y tipología del edificio, conforme a las siguientes fórmulas:

-Nave industrial: * PEM = Sup. (m2 const.) x M x L x (0,2 + 0,1 x c)

donde:

"M" es el Módulo definido por el COAVN, para el año 2014, M = 370 €

"L" es un factor de localización, en función del municipio donde se ubique la promoción y para el caso que nos ocupa tenemos es de L = 1,1.

"c" es un coeficiente variable en función de las características propias de la edificación.

Las fórmulas anteriores nos calculan el PEM. (Presupuesto de Ejecución Material).

Teniendo en cuenta lo establecido anteriormente obtenemos los siguientes Costes de Construcción:

* PEM según COAVN nave industrial: $1 \text{ m}^2 \text{c.} \times 370 \times 1,1 \times (0,2 + 0,1 \times 5) = 285 \text{ €/m}^2$

Valor de ejecución por contrata nave industrial (incluido 19% Gastos generales y beneficio industrial):

Nave industrial = $(285 \text{ €/m}^2 + 19 \%) = 339,15 \text{ €/m}^2$, redondeando obtenemos: $340,00 \text{ €/m}^2$.

A los costos de construcción le incrementamos un 25,40% en concepto de gastos necesarios, dando un total de $426,36 \text{ €/m}^2$.

Con todo ello y aplicando la fórmula hallamos la repercusión final:

$$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{\text{K}} - \text{Vc}$$

$$\text{VRS} = (954,46/1,40) - 426,36$$

$$\text{VRS} = 681,76 - 426,36$$

$$\text{VRS} = 255,40 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo para uso nave industrial hasta edificaciones de } 8.000 \text{ m}^2$$

9.2 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO NAVE INDUSTRIAL DE 8.000 m² A 15.000 m² (3ª CATEGORIA)

La repercusión obtenida en el anterior uso (INDUSTRIAL NAVE) se correspondía con edificaciones hasta 8.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela era del 33%.

Para el presente uso se consideran edificaciones de 8.000 m² a 15.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela es del 25%.

Por lo tanto este porcentaje con respecto al porcentaje de las edificaciones hasta 8.000 m² guarda una relación de 1,32.

Con un coeficiente de 1,32 y una repercusión de $270,33 \text{ €/m}^2$ construido hallamos una repercusión de: $255,40/1,32 = 193,48 \text{ €/m}^2$ de suelo para uso nave industrial de edificaciones de 8.000 m² a 15.000 m².

9.3 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO NAVE INDUSTRIAL DE 15.000 m² EN ADELANTE (3ª CATEGORIA)

La repercusión obtenida en el anterior uso (INDUSTRIAL NAVE) se correspondía con edificaciones de 8.000 m² hasta 15.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela era del 25%.

Para el presente uso se consideran edificaciones de 15.000 m² en adelante donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela es del 20%.

Por lo tanto este porcentaje con respecto al porcentaje de las edificaciones de 8.000 m² hasta 15.000 m² guarda una relación de 1,25.

Con un coeficiente de 1,25 y una repercusión de $193,48 \text{ €/m}^2$ construido hallamos una repercusión de: $193,48/1,25 = 154,78 \text{ €/m}^2$ de suelo para uso nave industrial de edificaciones de 15.000 m² en adelante.

9.4 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO ALMACÉN INDUSTRIAL HASTA 8.000 m² (4ª CATEGORIA)

Para la obtención de la repercusión del suelo se adopta el método de residual estático acorde al artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será la suma de los costes de ejecución material de la obra, gastos generales, beneficio industrial del constructor y gastos generales de la construcción (proyectos, dirección de obra, tributos, etc)

Vv: VALOR EN VENTA O DE MERCADO

Se obtiene multiplicando la superficie construida por la homogeneización media de los testigos vinculados

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m² construido)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA (€/m ²)	COEF.
0480314000223	Ctra Rekalde Larraskitu 35	48002	Nave	O	450	777,78	0,950
0480314000220	Cno de la Ventosa 46	48013	Nave	O	315	934,29	0,800
0480314000221	C/ Jon Arrospeide 11	48014	Nave	O	290	931,03	0,800
0480314000222	Ctra Rekalde Larraskitu 35	48002	Nave	O	235	765,96	0,950
0480314000226	Cno de la Ventosa 46	48013	Nave	O	622	1.109,32	0,700
0480314000219	C/ Nemesio Mogrobojo 13	48015	Nave	O	900	1.127,78	0,650
0480314000224	Cno Zorrozoiti 17	48013	Nave	O	366	819,67	0,900
0480314000225	Ctra Bilabo Galdakao 30	48004	Nave	O	180	1.000,00	0,750

Precio homogeneizado por m² , Industrial.....**744,51 €**

K: COEFICIENTE

Para el presente caso se adopta un coeficiente de **1,40**.

Vc: VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (SUMA COSTES Y GASTOS NECESARIOS)

El Coste de Referencia de una Edificación de este tipo, se obtiene a través de dicha Ficha Justificativa del COAVN, en función de las características y tipología del edificio, conforme a las siguientes fórmulas:

-Nave almacén: * PEM = Sup. (m2 const.) x M x L x (0,2 + 0,1 x c)

donde:

"M" es el Módulo definido por el COAVN, para el año 2014, M = 370 €

"L" es un factor de localización, en función del municipio donde se ubique la promoción y para el caso que nos ocupa tenemos es de L = 1,1.

"c" es un coeficiente variable en función de las características propias de la edificación.

Exp. Nº 30-048-4-02553-14/V.02

Las fórmulas anteriores nos calculan el PEM. (Presupuesto de Ejecución Material).

Teniendo en cuenta lo establecido anteriormente obtenemos los siguientes Costes de Construcción:

* PEM según COAVN nave almacén: 1 m²c. x 370 x 1,1 x (0,2 + 0,1 x 4) = 244 €/m²

Valor de ejecución por contrata nave industrial (incluido 19% Gastos generales y beneficio industrial):

Nave almacén = (244 €/m² + 19 %) = 290,36 €/m², redondeando obtenemos: 290,00 €/m².

A los costos de construcción le incrementamos un 25,40% en concepto de gastos necesarios, dando un total de 363,66 €/m².

Con todo ello y aplicando la fórmula hallamos la repercusión final:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = (744,51/1,40) - 363,66$$

$$VRS = 531,79 - 363,66$$

$$VRS = 168,13 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo para uso almacén industrial hasta edificaciones de } 8.000 \text{ m}^2$$

9.5 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO ALMACÉN INDUSTRIAL DE 8.000 m² A 15.000 m² (4ª CATEGORIA)

La repercusión obtenida en el anterior uso (INDUSTRIAL ALMACEN) se correspondía con edificaciones hasta 8.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela era del 33%.

Para el presente uso se consideran edificaciones de 8.000 m² a 15.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela es del 25%.

Por lo tanto este porcentaje con respecto al porcentaje de las edificaciones hasta 8.000 m² guarda una relación de 1,32.

Con un coeficiente de 1,32 y una repercusión de 168,13 €/m² construido hallamos una repercusión de:
168,13/1,32= **127,37 €/m²** de suelo para uso almacén industrial desde edificaciones de 8.000 m² a 15.000 m².

9.6 CALCULO DEL VALOR DE SUELO UNITARIO PARA USO ALMACÉN INDUSTRIAL DE 15.000 m² EN ADELANTE (4ª CATEGORIA)

La repercusión obtenida en el anterior uso se correspondía con edificaciones desde 8.000 m² hasta 15.000 m² donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela era del 25%.

Para el presente uso se consideran edificaciones de 15.000 m² en adelante donde su porcentaje máximo con respecto a la parcela es del 20%.

Por lo tanto este porcentaje con respecto al porcentaje de las edificaciones de 8.000 m² hasta 15.000 m² guarda una relación de 1,25.

Con un coeficiente de 1,25 y una repercusión de 127,37 €/m² construido hallamos una repercusión de:
127,37/1,25= **101,90 €/m²** de suelo para uso almacén industrial de edificaciones de 15.000 m² en adelante.

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)
Industrial Nave (hasta 8.000 m ²)	1	255,40
Industrial Nave (de 8.000 a 15.000 m ²)	1	193,48
Industrial Nave (de 15.000 m ² en adelante)	1	154,78
Industrial Almacén (hasta 8.000 m ²)	1	168,13
Industrial Almacén (de 8.000 a 15.000 m ²)	1	127,37
Industrial Almacén (de 15.000 m ² en adelante)	1	101,90

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONEN LA TASACION.

ADVERTENCIAS GENERALES

NO SE ADVIERTEN CIRCUNSTANCIAS SIGNIFICATIVAS A RESEÑAR.

12 OBSERVACIONES

Dado que el área de Zorrozaurre no presenta ningún edificio dedicado a la actividad de terciario oficinas y el Plan Comarcal prohíbe el uso comercial en el área no se consideran los usos de la Categoría 1ª y 2ª.

Así mismo la Categoría 5ª (industria agropecuaria) no se considera apta para ésta Zona ya que sólo se admite en situación 5ª (aisladas, fuera de las zonas urbanizadas).


El uso vivienda tampoco se ha considerado dado que este uso se encuentra vinculado como uso exclusivo para vigilantes o empleados de la fábrica y por tanto sin ánimo de lucro.

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

La homogeneización media de los testigos vinculados para obtener los valores de venta se ha realizado en base a los siguientes conceptos SITUACION, SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD (relación entre la superficie de las parcelas y la edificabilidad máxima que en cada caso contempla el Planeamiento), su OROGRAFÍA Y FORMA (aspectos físicos del terreno que condicionan las obras de urbanización y edificación tales como la pendiente), URBANIZACIÓN EXTERIOR (si la parcela se encuentra urbanizada o no y en qué estado se encuentran las obras), GESTIÓN URBANÍSTICA (grado de finalización de los trámites urbanísticos para que sea posible edificar, como por ejemplo, que se haya realizado la reparcelación, las cesiones obligatorias...), URBANIZACIÓN INTERIOR (si la parcela dispone de cierres, jardín tratado, infraestructuras privadas como piscina, etc), VISTAS y OTROS (aspectos particulares, ofertas irregulares, ...etc.).

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Sello y firma de Servatas



Firma del tasador

Este informe consta de 10 páginas numeradas de la 1 a la 10, caduca a los seis meses y carece de validez si no va acompañado del correspondiente Certificado de Tasación de SERVATAS

TASADOR: **DANIEL SALVADOR OTADUY**

TITULACION: **ARQUITECTO**

Fecha de visita: 24 de marzo de 2014.

Fecha de emisión del informe: 08 de abril de 2014.

Fecha límite de validez: 08 de Octubre de 2014.

14 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

1. Plano de situación.
2. Documentación fotográfica.
3. Plan general de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1964.
4. Reforma Interior Parcial de Deusto, Olaveaga y Zorroza de 1973.
5. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
6. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Sede Central

BILBAO - Bertendona 4 - 8ª Planta - C.P: 48008 - Tlf: 94 416 84 11 - E-mail: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu - Edificio Donostia - Planta 2ª Local 5 - C.P: 20018 - Tlf: 943 27 57 77 - E-mail: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava 11 - Int. 1º Izda. - C.P: 01005 - Tlf: 945 23 12 00 - E-mail: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 26 - Edif. 5-2d - Centro Empresarial Ática – C.P: 28224 Pozuelo de Alarcón Tlf: 91 759 20 26 - E-mail: madrid@servatas.es

Pag.- 01

Exp. Nº 30-048-4-02553-14/V.02

CERTIFICADO DE LA TASACIÓN

SERVATAS - Servicios Vascos de Tasaciones, S.A. Sociedad inscrita con el nº 4307 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, con fecha 17 de Septiembre de 1984.

CERTIFICA

Que, D. DANIEL SALVADOR OTADUY, ARQUITECTO ha realizado para esta Sociedad el informe de tasación solicitado por la JUNTA DE CONCERTACION DE LA U. E.1 ZORROTZAURRE

Son objeto del presente informe la obtención del valor unitario de los distintos usos para la zona industrial de Zorrozaurre por aplicación del apartado 3 del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008 cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, siendo para el presente caso el **Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao de 1964** y la **Reforma Interior Parcial de Deusto, Olaveaga y Zorroza de 1973**.

Dicho informe corresponde al expediente clasificado en nuestros archivos con el nº 30-048-5-02553-14/V.00.

El valor de tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método residual estático de acuerdo a la finalidad prevista a efectos de Asesoramiento.

Tras la preceptiva visita realizada al inmueble el día 24 de Marzo de 2014 se establece un desglose de valores para los distintos usos considerados que ascienden a la cantidad de:

USO CONSIDERADO	VALOR (€/m ²)
Nave industrial (edificios hasta 8.000 m ²)	255,40
Nave industrial (edificios desde 8.000 m ² hasta 15.000 m ²)	193,48
Nave industrial (edificios desde 15.000 m ²)	154,78
Nave almacén (edificios hasta 8.000 m ²)	168,13
Nave almacén (edificios desde 8.000 m ² hasta 15.000 m ²)	127,37
Nave almacén (edificios desde 15.000 m ²)	101,90

El valor de tasación manifestado en este certificado se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

Exp. Nº 30-048-4-02553-14/V.02

La mencionada finalidad de esta tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante lo cual, la presente tasación ha sido realizada siguiendo los criterios, comprobaciones y demás disposiciones establecidas en la mencionada norma legal.

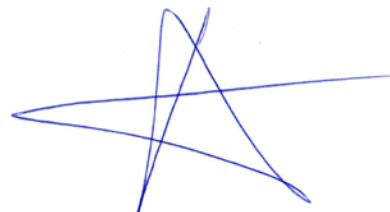
Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2, caduca a los seis meses y no tendrá validez si carece de la firma o sello de SERVATAS.

Fecha límite de validez: 8 de Octubre de 2014

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a SERVATAS de cualquier responsabilidad y obligación de acciones posteriores.

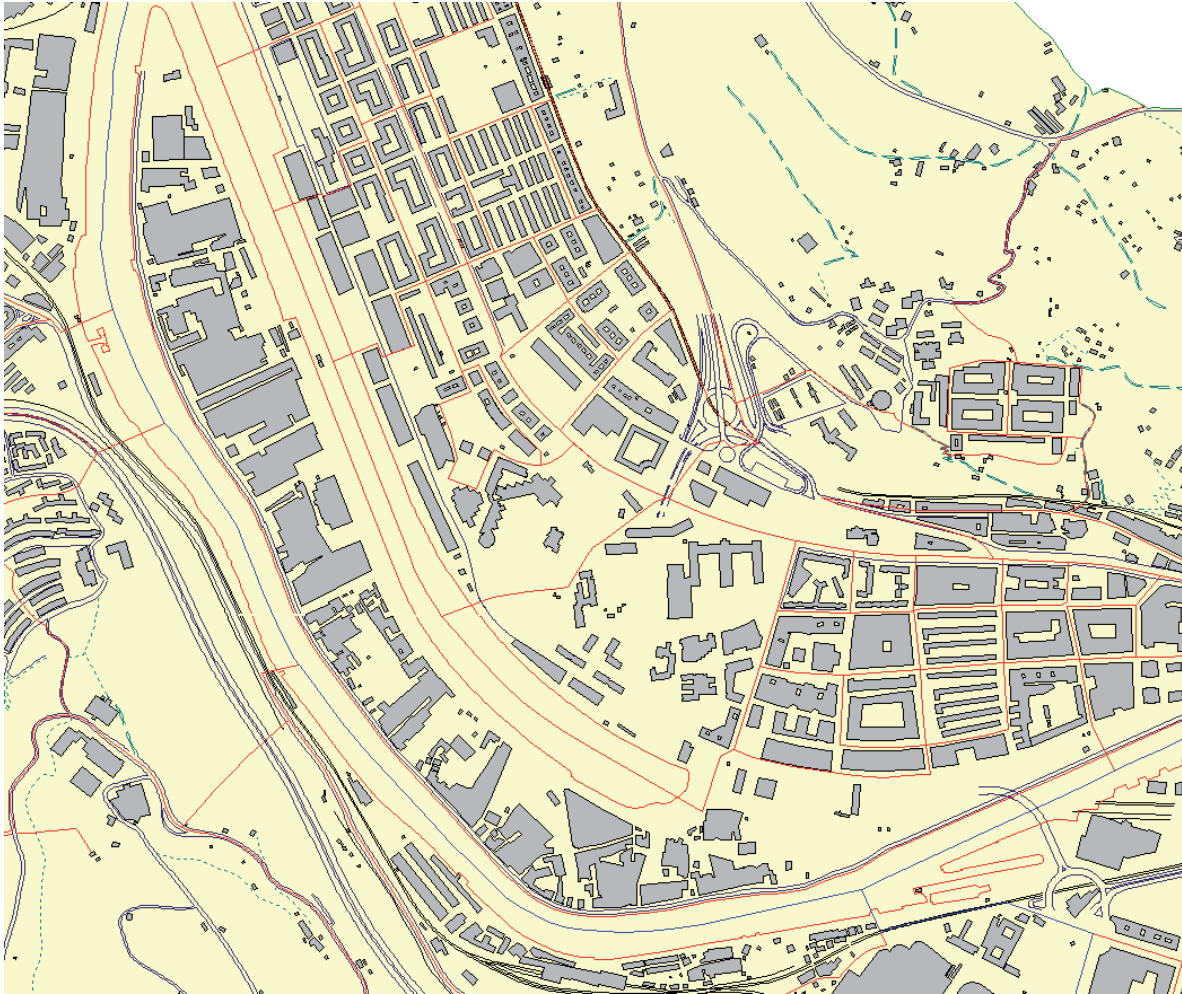
Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado el 8 de Abril de 2014.

Sello y firma de Servatas



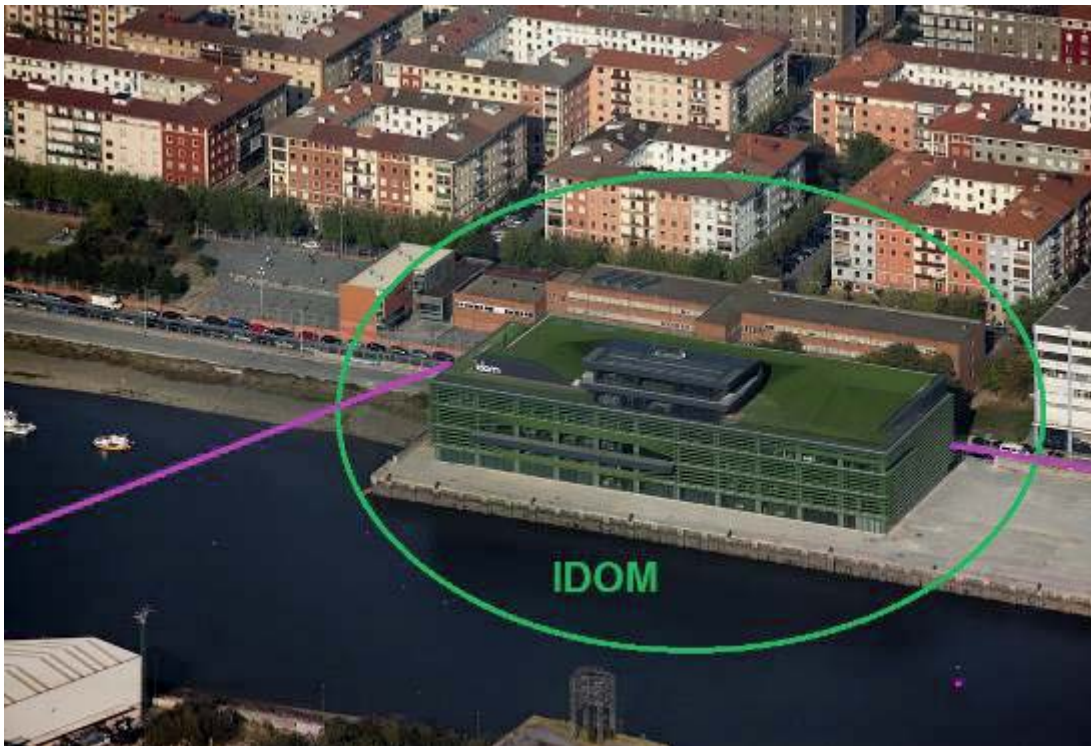
Firma del tasador

1 PLANO DE SITUACIÓN



2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN COMARCAL DE BILBAO DE 1964

Medianerías al descubierto. - En todo edificio que presente medianerías o paredes colindantes al descubierto éstas serán tratadas con los mismos materiales que la fachada.

3.04.- Condiciones de uso

Clasificación de los usos. - Los usos a considerar en la edificación dentro del término municipal se clasificarán en tres grupos:

- a) Uso de vivienda
- b) Uso de industria
- c) Uso público

Uso de vivienda. - En el uso de vivienda deben considerarse las categorías siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda colectiva

En cada una de las zonas establecidas en estas Normas se regula el uso correspondiente de vivienda.

Uso de industria. - Se establecen las siguientes clasificaciones con objeto de regular el establecimiento de locales para industria, comercio y servicios, en relación con su grado de compatibilidad con las viviendas.

La industria se clasifica en cinco categorías con arreglo a sus características y dimensiones:

Categoría 1ª. Artesanía y comercio (establecimientos sin molestia para las viviendas)

Categoría 2ª. Pequeños talleres e industrias de servicio (Industria admitida contigua a la vivienda)

Categoría 3ª. Industria incompatible con la vivienda

Categoría 4ª. Almacenes y garajes

Categoría 5ª. Industria agropecuaria

Los grados de incompatibilidad y tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y las instalaciones industriales y a este fin se consideraran las siguientes situaciones:

Situación 1ª. En edificios de viviendas o anejos a vivienda familiar

Situación 2ª. En naves o edificios independientes, en patios de manzana o parcelas interiores

Situación 3ª. En manzanas industriales

Situación 4ª. En zonas industriales

Situación 5ª. Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas

Industrias comprendidas en cada categoría y situación.- Las industrias de 1ª categoría (artesanía y comercio) se caracterizan por constituir despachos, laboratorios o talleres de carácter familiar o individual, que no transmiten molestia alguna al exterior ni pueden originar peligro especial.

Se admiten en dos situaciones, con las siguientes circunstancias:

Situaciones	Superficie máxima(m2)	Potencia máxima instalada(C.V.)	Nivel sonoro máximo (Decibelios)
Primera	100	1	45
Segunda	200	3	45

La 2ª categoría (Talleres pequeños e industrias de servicio) comprende de las industrias que puedan ser admitidas en ciertas zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifica una limitación más rigurosa.

Se admiten en dos situaciones

Situaciones	Superficie máxima m2.	Potencia máxima instalada C.V.	Nivel sonoro máximo Decibelios
Segunda	600	10	50
Tercera	1.500	25	60

La 3ª Categoría incluye la industria propiamente dicha, para la cual se fijan tres situaciones distintas, siempre fuera de todo contacto con las viviendas.

Situaciones	Superficie máxima m2.	Potencia máxima instalada C.V.	Nivel sonoro máximo Decibelios
Tercera	2.000	100	90
Cuarta	8.000	Sin limitación	100
Quinta	Sin limitación	Sin limitación	

La situación 4ª se refiere a industrias en que predomine especialmente la manufactura sobre el volumen de material, con porcentajes máximos de ocupación del terreno del 50 por ciento y con exclusión de las nocivas o peligrosas.

La situación 5ª (aisladas) sólo se admiten en determinadas zonas en campo abierto y se limita a aquellas industrias que necesitan este emplazamiento independiente por su misma naturaleza. Así ocurre con las industrias extractivas, que aprovechan materiales a pie de cantera (cerámica, cal, yeso, cemento).

Los límites de edificación de la parcela son los siguientes:

Superficie edificada	Porcentaje máximo con respecto a la parcela
Hasta 8.000 m ² .	33
De 8.000 a 15.000 m ²	25
De 15.000 en adelante	20

La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la mediana del establecimiento o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquél.

Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otros similares.

La Categoría 4ª (almacenes y garajes) se regulará según las superficies y situaciones permitidas de acuerdo con las normas ya expuestas para las industrias.

Para el uso de garajes, se establece la siguiente clasificación:

1º. Garajes de uso particular

- a) Adosados a viviendas. Superficie máxima 50 m². (2 coches)
- b) Anexos a viviendas, pero en edificios independientes de las mismas. Superficie máxima 100 m². (4 coches)

2º. Garajes de uso colectivo

- a) En planta baja de viviendas colectivas. Superficie máxima 250 m². (12 coches)
- b) En planta interior o patio de manzana. Superficie máxima 500 m². (25 coches)
- c) En edificio independiente en fachada. Superficie máxima 1.000 m². (50 coches)

3º. Garajes industriales. Enclavados en la zona industrial. Sin ninguna limitación.

La Categoría 5ª (industria agropecuaria) sólo se admite en situación 5ª y la edificabilidad se regulará por lo establecido en el artículo 69 de la vi-

gente Ley de Régimen del Suelo.

Uso público.- El uso público en sus aspectos más importantes se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Residencial. Comprende los hoteles y edificios públicos, destinados a pensiones y establecimientos análogos donde puede pernoctarse.
- b) Espectáculos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines, plazas de toros, etc.
- c) Salas de reunión. Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo, por tanto, cafés, restaurantes, salas de baile y similares.
- d) Religioso. Comprende los edificios destinados al culto religioso o vida conventual.
- e) Cultural. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a Museos, Bibliotecas y salas de conferencias.
- f) Deportivo. En él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter particular, oficial o comercial.
- g) Benéfico-Sanitario. Se consideran en el mismo los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

ZONA DE INDUSTRIA GENERAL

15.01.- Definición de la zona

Comprende la edificación en manzanas, totalmente destinada a establecimientos industriales.

15.02.- Condiciones de volumen

Regirá en esta zona respecto a alturas, lo dispuesto en el Capítulo III de estas Normas.

15.03.- Condiciones de uso

Uso de vivienda.- Se admitirán como máximo 3 viviendas por establecimiento industrial, destinadas exclusivamente a vigilantes o empleados de la fábrica.

Uso de industria.- Se admiten las industrias de las Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª en situaciones 3ª y 4ª, siempre que no sean nocivas ni peligrosas.

Uso comercial.- Se prohíbe el uso comercial.

Uso público.- Se prohíbe la instalación de edificios destinados al público, salvo los adscritos a los establecimientos industriales respectivos.

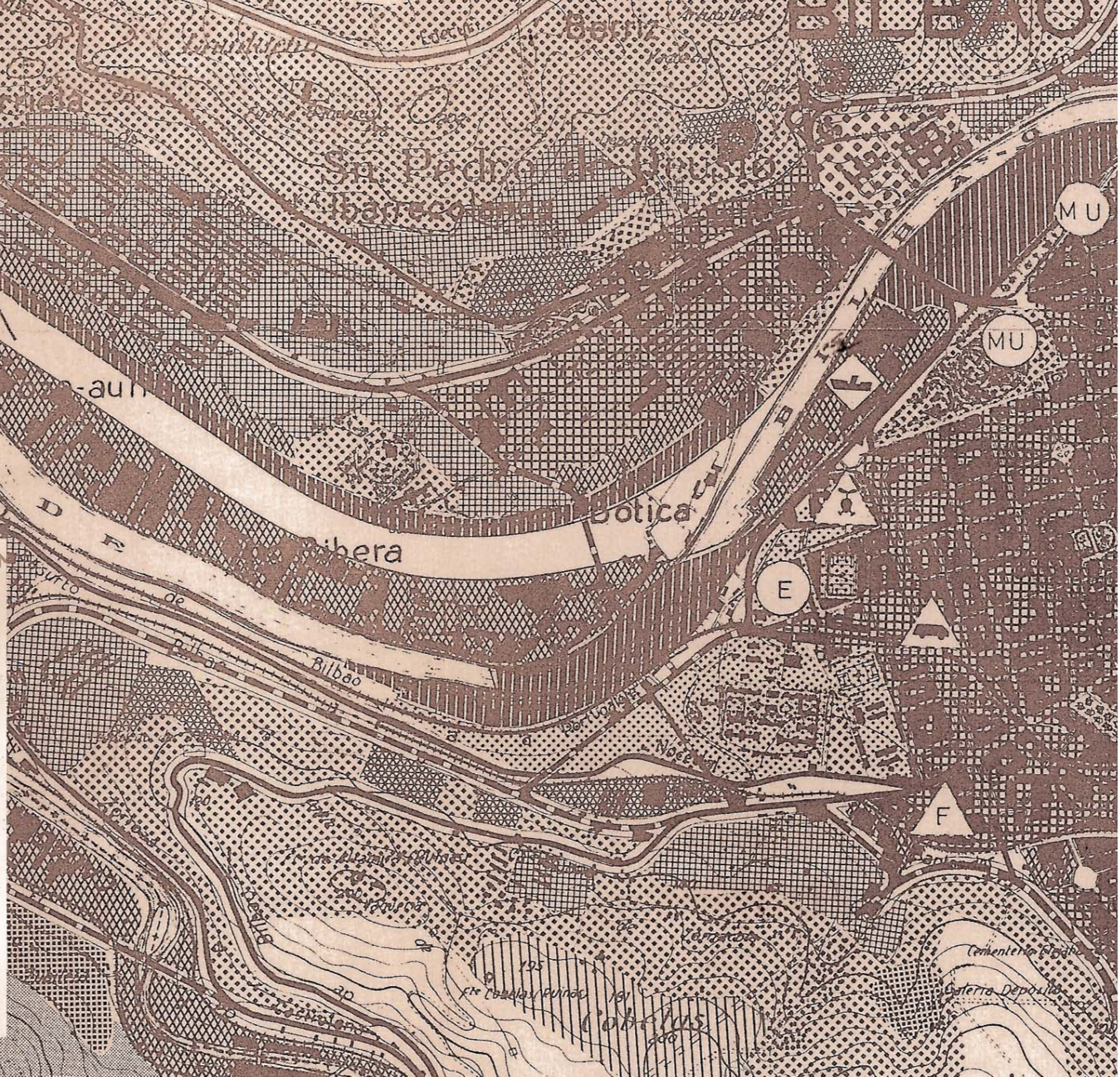
15.04.- Condiciones de estética

La composición arquitectónica será libre, pero el tratamiento arquitectónico de las fachadas visibles desde la vía pública será de la mayor dignidad, a cuyo efecto, en los planos del proyecto se adjuntarán los detalles de sección de fachadas a las calles, con indicación de materiales a emplear.

ESTRUCTURA COMARCAL

PRIM

-  Zona portuaria.
-  Casco viejo.
-  Edificación intensiva. T. Tolerancia.
-  Edificación abierta. T. Tolerancia.
-  Residencial mixta.
-  Residencial lujo.
-  Residencial tipo medio.
-  Modesta aislada o en línea.
-  Nuevos poblados.
-  Núcleos de desarrollo controlado.
-  Zona de reserva absoluta.
-  General. } Industrial
-  Especial. }
-  Rural.
-  Libre
-  Zonas especiales.
-  Zona cultural.
-  Parques



Exp. Nº 30-048-4-02553-14/V.02

4 REFORMA INTERIOR PARCIAL DE DEUSTO, OLAVEAGA Y ZORROZA DE 1973

han sido delimitadas con una ordenación de protección docente para evitar que su transformación en zona urbana se realice a la ligera y mantener, a ser posible, su actual calificación de servicio a la sociedad; su transformación en zona urbana requiere el planteamiento de un Plan Parcial cuyo coeficiente de edificabilidad y estructura viaria será discutido en caso de aceptarse esta descalificación por el Excmo. Ayuntamiento.

Canal, Zorroza, y Olaveaga.-

La Dársena de Deusto es otra de las grandes obras que se han terminado por estas fechas y que modifica substancialmente al Plan de Ordenación, si bien recogida en el Plan Vigente caducado, nunca más que ahora se ve la transcendencia que esta importante Dársena produce en el área urbana donde se ubica. Se plantea en un plazo inmediato la transformación de la misma en Canal, ocupando la pequeña franja de 350 mts. de longitud por 150 mts. de ancho que taponan su encuentro con la Ría en el área de la calle de Morgan. Ahora bien; la transformación de la Dársena en Canal plantea un estudio a fondo del futuro urbanístico de la antigua zona de Deusto segregada por este canal delimitada por la Ría en su cauce bajo. Esta Dirección estima que las industrias ubicadas hoy día en este área entre Particular de Ozagortu y la Ribera de Zorrozaure, así como las viviendas allí existentes, se encuentran en una situación realmente precaria, ya que el nivel freático del subsuelo ha aumentado extraordinariamente al encontrarse esta meneguada lengua de tierra franqueada por dos brazos de Ría que lesiona de manera continua la estabilidad de su subsuelo, haciendo cada vez menos seguras sus construcciones si no se toman medidas de consolidación en los terrenos con vistas al futuro desarrollo urbanístico de los mismos.

Si conjugamos este aspecto puramente constructivo del subsuelo, si juzgamos el poco interés que estos terrenos van a tener en el futuro, si se mantienen sus condiciones actuales sin preveer una red viaria que los revalorice, dándoles un mayor sentido en cuanto al movimiento de tráfico y si juzgamos por último, la poca rentabilidad de la margen izquierda de la Dársena y futuro Canal de Deusto al no tener previstas zona de muelle con suficiente amplitud para el desarrollo comercial de los mismos, podemos comprender la intención que el nuevo Plan marca en el desarrollo urbanístico y en la transformación de estructura de esta zona de la Ría.

Se pretende crear dos zonas de Reserva Absoluta denominadas -A- y -B-, que a primera vista pueden alarmar a los actuales propietarios de la zona -A-, ya que son zonas industriales ocupadas algunas de ellas por importantes industrias y que se sitúan dentro de



una evolución meditada y con una programación razonada irán en beneficio no solamente de dichos industriales, sino en el desarrollo comercial del futuro puerto de la Dársena de Deusto. Se pretende en el Plan convertir la actual Ría de Bilbao en su ramal desde el camino de Troca frente a Euskalduna hasta el cargadero de mineral situado en la cabecera de Zorroza, en una zona de soldadura que una los terrenos que actualmente se encuentran al Norte de la Ribera de Zorrozaure con el área de Olaveaga, consolidando de ésta manera el subsuelo de toda ésta extensa área al hacer que la Ría discorra única y exclusivamente por el futuro Canal.

Este brazo de la Ría se podría convertir en un gran vertedero del cual tan necesitado está Bilbao por los fuertes movimientos de tierras que se tienen que desarrollar en la mayoría de los nuevos barrios que surgen en los alrededores de la ciudad, por lo cual podría recibir grandes beneficios la Junta de Obras del Puerto hasta su total consolidación, para transformarlo posteriormente en una serie de manzanas de tipo industrial que ahora denominamos Zona de Reserva Absoluta -B-, con lo cual la Junta de Obras del Puerto podría rescatar la Zona de Reserva Absoluta -A- en beneficio del puerto y permutándose a los industriales actuales poseedores de ellos por los terrenos de la Zona de Reserva Absoluta -B-.

Esta operación, no podemos negar, que se ha de producir a través de un largo plazo y en tanto se verifican, estimamos que las atenciones de los industriales propietarios de la Zona de Reserva Absoluta -A- debe mantenerse dentro del cuadro de desarrollo de su actividad actual, para no lesionar los intereses de los mismos; sin embargo, estimamos que se debe recomendar que estos industriales no establezcan en dichas zonas nuevas realizaciones de tipo industrial de carácter inmovible, para hacer más fácil, en un futuro próximo esta operación, cuyo planteamiento acabamos de describir de manera esquemática y rápida.

Téngase en cuenta que se ha meditado detenidamente que la transformación de la Zona de Reserva Absoluta -A- en portuaria, producirá grandes beneficios para el desarrollo del Puerto de Bilbao y como la vida de Bilbao está íntimamente ligada al éxito de su puerto, indirectamente los propios industriales situados en las inmediaciones de dicha área revalorizarán sus terrenos al encontrarse tan próximos a un puerto comercial de la importancia que vá a tener el Canal de Deusto. Por otra parte, las comunicaciones, tanto de vehículos como ferroviarias se ven fácilmente resueltas con ésta solución, al poder entrar en un futuro inmediato por el paso inferior de Zorroza y Camino del Arenal hacia la Zona de los muelles de D. Alfonso de Churruga, pasando a la Ribera de Zorrozaure de manera sencilla y como

MINISTERIO DE LA VITICULTURA
Aprobado según Orden
de fecha 18 OCT. 1973
DIRECCION GENERAL DE VITICULTURA

se expone en los planos de ordenación; en un futuro más lejano desde el Puente del Generalísimo se prevee otra entrada a dicho puerto por el flanco Sur de la actual factoría de Euskalduna que empalmaría con el muelle de Olaveaga penetrando en Zorrozaurre a la altura de la calle Particular de Sagarduy. Esta entrada también podría ser mejorada con otra que se realizaría desde el desvío del Parque y en paso superior sobre el ferrocarril de Portugalete desembocando en la vía antes citada.

Por otra parte, el ferrocarril y vías de la margen izquierda de la Ría podrían entrar fácilmente en la margen izquierda de la Dársena de Deusto a la altura del Camino de Troca o muelle de Olaveaga dividiéndose dichas vías en cuatro ramales, dos que rendirían al cantil de la zona de muelle y otros dos que se desarrollarían sobre la calle detrás de la Zona de Reserva Absoluta -A- para volver al final de dicho trayecto y encontrarse con la vía de los muelles de Zorroza, estableciendo así un tramo continuo de servicio ferroviario en el puerto de Deusto; así mismo, desde el ferrocarril de Portugalete y a la altura de Olaveaga podría sacarse una vía de servicio para las nuevas zonas industriales que se creen en la Zona de Reserva Absoluta -B-, lo que permitiría a las industrias actuales situadas en Zorrozael ser permutados sus terrenos de la Zona -A- con la Zona -B- encontrarse con la posibilidad de que sus productos utilizasen el ferrocarril en caso de necesidad.

El Barrio de Zorroza se estudia en éste Plan solamente en el área comprendida desde la calle Fray Juan hacia el Norte, es decir, la lengua de tierras comprendida entre dicha calle y la Ría de Bilbao y el Río Cadagua, el área industrial de Zorroza propiamente dicha y su relación con la zona industrial del Canal de Deusto.

La modificación en la estructura actual urbana es muy poco importante y solamente se fija el impacto que produce el paso inferior actualmente construido con vistas a que su utilización para rendir servicios a dicho canal y a las vías previstas en los párrafos anteriores, den el máximo rendimiento, se han suprimido algunas calles para dar mayor valor a la zona portuaria y la tendencia del Plan en ésta zona ha sido la de reforzar los valores actualmente existentes sin formar nuevas soluciones que provocarían la desaparición de algunas zonas industriales de alto valor.

En el presente plan se mantiene la zona industrial 6-E comprendida entre la Calle Duque de la Victoria, la Ribera y el Camino de Elorrieta, si bien la citada manzana ha sido bisecada por una vía interior de 15 mts. con vistas a que tenga un mejor aprovechamiento. Igualmente, el área del Barrio de Victoria denominada 6-D en el Plan Vigente se transforma en zona industrial.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según el Plan
de fecha 18 OCT 1973
DIRECCION

uniéndose en el extremo de dicha área las manzanas 32 y 49 en el lugar ocupado actualmente por la Escuela de Maestria Industrial.

Las tres grandes manzanas descritas se ven envueltas en su parte Norte por la prolongación de la Avda. del Ejercito trazada con el ánimo de crear una dirección única hacia la Ribera del Parque de la Victoria mejorando de ésta manera la actual curva de Elorrieta que se ha visto complicada en su trazado por una de las puertas de la zona de muelle de la margen derecha del Canal de Deusto. Bajo éste punto de vista se establece un enlace en dicha zona en el que participan practicamente las tres manzanas descritas y la manzana Nº 10 industrial situada en la parte izquierda de la Avda. y que se extiende hasta el Camino de Arregui. Esta manzana que queda limitada en su área por la Zona Sur, queda compensada al ampliarse la Superficie de la misma, ocupando parte de la calle -B- de 20 mts. prevista para salir a la Ada. del Ejercito y que se suprime para no complicar el tráfico; así mismo se impone un edificio de 12 plantas de caracter industrial o de oficinas en compensación a la propiedad del Sector ocupado por las vias de salida y de las calles Sur municipales situadas en éstas manzanas comerciales.

En la Zona -D- o comercial del vigente Plan y que abarca las manzanas números 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10, a excepción del bloque impuesto ya citado de la manzana 10, se conserva la ordenanza actual, limitandonos a concretar el sistema de aplicación de la misma, ya que tal como estaba redactada puede inducir a errores teniendo en cuenta la diferencia de nivel que ofrecen las Calles Canarias y Ledesma Ramos con respecto al camino de Morgan.

La manzana Nº 11 como ya se ha dicho anteriormente, ha sido descalificada, transformandose en Zona de Edificación Abierta.

Por último y dentro del plan de estudio de las manzanas incluidas en el Plan de Ordenación, no existe modificación alguna en las que con carácter de "zona industrial" se recoge en la margen izquierda de la Dársena de Asúa, es decir, de las manzanas números 125 - 126 - 127 y 129, haciendo la aclaración de que en cuanto a la margen izquierda del río se refiere, desaparecen los proyectos de la Junta de Obras del Puerto con respecto a la futura Dársena que en el plan que ahora se modifica existía, ya que dicho Organismo en diversas ocasiones ha indicado a éste Excmo. Ayuntamiento el abandono de dicho proyecto.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 18 OCT. 1973
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

V - INDUSTRIAL

Carácter

Art. 57º
Usos.

En esta zona las construcciones son de carácter esencialmente industrial. Se autoriza la construcción de una vivienda con destino al guarda, encargado o similar y excepcionalmente dos, si la importancia del edificio así lo requiere.

Volumen

Art. 58º
Alturas y volúmenes

Estas manzanas tendrán una altura de 15,- mts.,. Esta altura determina un volumen de utilización del terreno, que puede modificarse en el sentido de que parte de la edificación tenga mayor altura que la permitida, compensándose esta mayor altura con el resto del edificio, de forma que el conjunto no sobrepase este cubo de edificación. Para estas compensaciones se justificará, de forma absolutamente precisa, la necesidad de aumentar las alturas por causa de las instalaciones y otros motivos industriales.

Art. 59º
Alturas parciales

Las alturas parciales serán :

Altura de planta baja: 3,50 m. mínima, 4,- máxima.
Altura mínima de pisos, de suelo a techo, 2,85mts.

Art. 60º
Especio para cubiertas y remates.

Desde el techo del último piso se permitirá una altura de dos metros con destino exclusivamente a cubierta, con una inclinación máxima de 45º y mínima de tejado.

Si se cubriese con terraza, se permitirá un antepecho sobre la altura total, sin excederla en más de 1,20 mts..

Vuelos

Art. 61º
Prohibición de vuelos.

Quedan prohibidos los cuerpos salientes en fachadas, en forma de mirador, solana o balcón.

Art. 62º
Aleros y cornisas

Se permitirán aleros y cornisas corridos en las fachadas, con un saliente máximo de 50 cms..

Medianeras

Art. 63º
Decoración de medianeras.

Todas las medianeras que queden al descubierto por la diferencia de alturas resultante de la pendiente de las calles, o por no construir el propietario contiguo en toda la permitida, deberán ser decoradas. En el primer caso, a coste del propietario del edificio más alto y, en el segundo por el dueño de la altura menor que la autorizada.



X - ZONAS DE RESERVA ABSOLUTA

Zona de Reserva Absoluta - A -

Art. 86º
Emplaza-
miento.

Se halla situada entre la zona de Muelles de la margen izquierda del Canal de Deusto y la calle que la separa de las manzanas industriales.

Como la habilitación de esta Zona para nuevo espacio destinado a Muelles tiene que quedar supe-
ditada a que se habilite la zona que ahora se do-
nomina de Reserva Absoluta - B -, mediante el re-
lleno del actual cauce de la Ría, entre el camino de
La Troca, frente a Euskalduna y el cargadero de mi-
neral situado en la cabecera de Zorroza, para no le-
sionar los intereses de los industriales afectados,
no se impide totalmente la construcción, pero si se
recomienda que no se establezcan en esta Zona nuevas
edificaciones o instalaciones de tipo industrial, de
caracter inamovible, para hacer más fácil en el fu-
turo la permuta de los terrenos con los de la Zona
de Reserva - B -.

En cambio se exige el respetar las alineaciones de las nuevas calles previstas en el plano.

Zona de Reserva Absoluta - B -

Art. 87º
Emplaza-
miento.

Sólo cabe indicar por ahora que esta zona prevista para manzanas de tipo industrial, se ubica en el actual cauce de la Ría, que habrá de rellenarse entre el Camino de La Troca y el cargadero de Zorroza.

Zona de Reserva Absoluta - C -

Art. 88º
Emplaza-
miento y
caracter.

Situada en la parte izquierda de la Subida a Enécuri, se ha establecido esta Zona de Reserva con vista a que se defina en carácter de proyecto la Autovía de Bilbao a Asua, para poder determinar su posible carácter urbano, una vez definidas las áreas de influencia de la infraestructura de dicha Autovía.

Zona de Reserva Absoluta - D -

Art. 89º
Emplaza-
miento.

Prevista en parte de la manzana Nº 38, como consecuencia de estar pendiente la redacción del proyecto de la futura Escuela.

Zonas de Reserva Absoluta - E -

Art. 90º
Emplaza-
miento.

Ubicadas en Olaveaga. Motivadas por el trazado del estribo de la margen izquierda del Puente de Olaveaga.

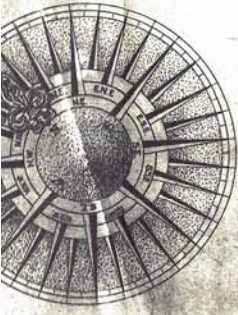


PLANO DE REFORMA INTERIOR PARCIAL DE DEUSTO OLAVEAGA y ZORROZA



ZONIFICACION

- EDIFICIOS DE ENSEÑANZA
- TEMPLOS
- ZONA VERDE
- ZONA RESERVA A.
- ZONA RESERVA B.
- ZONA DE ALMACENES
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE ENSEÑANZA ESPECIAL
- LIMITE DE ZONA
- LIMITE ZONA PORTUARIA
- ZONA DEPORTIVA
- ZONA PARQUES
- EDIFICIO ASISTENCIAL
- ZONA DE BLOQUES ABIERTOS



5 LEY DE SUELO ESTATAL 2/2008

ción determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 22. *Criterios generales para la valoración de inmuebles.*

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 23. *Valoración en el suelo rural.*

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 24. *Valoración en el suelo urbanizado.*

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 25. *Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.*

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Artículo 26. *Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.*

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 27. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le corres-

6 REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO 1492/2011

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. *Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.*

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r \cdot SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i , en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i , en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.