



SOCIEDAD DE TASACIÓN

Inscrita en el Banco de España con el Nº 43-23 en
el Día 2 de Enero de 1987



INFORME DE VALORACIÓN SEGÚN ART. Nº 24 DEL REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE (METODO DE COMPARACIÓN) DE UN INMUEBLE INDUSTRIAL TERMINADO (PABELLON CON 2 NAVES, OFICINAS Y PLAYA), SITUADO EN C/ RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 45, PARCELAS Nº 9, Nº 10 Y Nº 19 (SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE), EN EL MUNICIPIO DE BILBAO, BIZKAIA.

Nº DE VALORACIÓN: 017610/27-2014

VALOR DE TASACIÓN: 630.021,82 €

INDICE

1.- OBJETO DEL INFORME

2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

3.- IDENTIFICACIÓN

- 3.1.- Localización
- 3.2.- Datos registrales aportados
- 3.3.- Datos catastrales

4.- COMPROBACIONES

- 4.1.- Comprobaciones realizadas
- 4.2.- Documentación utilizada

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

- 5.1.- Tipo de núcleo
- 5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta
- 5.3.- Población, evolución y densidad de población
- 5.4.- Rasgos urbanos
- 5.5.- Conservación de la infraestructura
- 5.6.- Equipamiento
- 5.7.- Comunicaciones

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- 6.1.- Descripción del inmueble ó edificio
- 6.2.- Superficies
- 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación
- 6.4.- Acabados interiores
- 6.5.- Carpintería exterior
- 6.6.- Carpintería interior
- 6.7.- Instalaciones

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

- 7.1.- Antigüedad
- 7.2.- Estado de conservación

8.- ANALISIS DE MERCADO

- 8.1.- Oferta
- 8.2.- Demanda
- 8.3.- Intervalo de precios actuales en venta

9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

- 9.1.- Método de Valoración
- 9.2.- Testigos comparables
- 9.3.- Criterios de homogeneización

10.- VALOR DE TASACIÓN

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe de tasación, es valorar un pabellón industrial teniendo en cuenta el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, sobre el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Artículo nº 24 referido a la tasación conjunta del suelo y la edificación por el “Método de comparación”.

2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

.- Solicitante : JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA “U.E.-1” DE ZORROTZAURRE

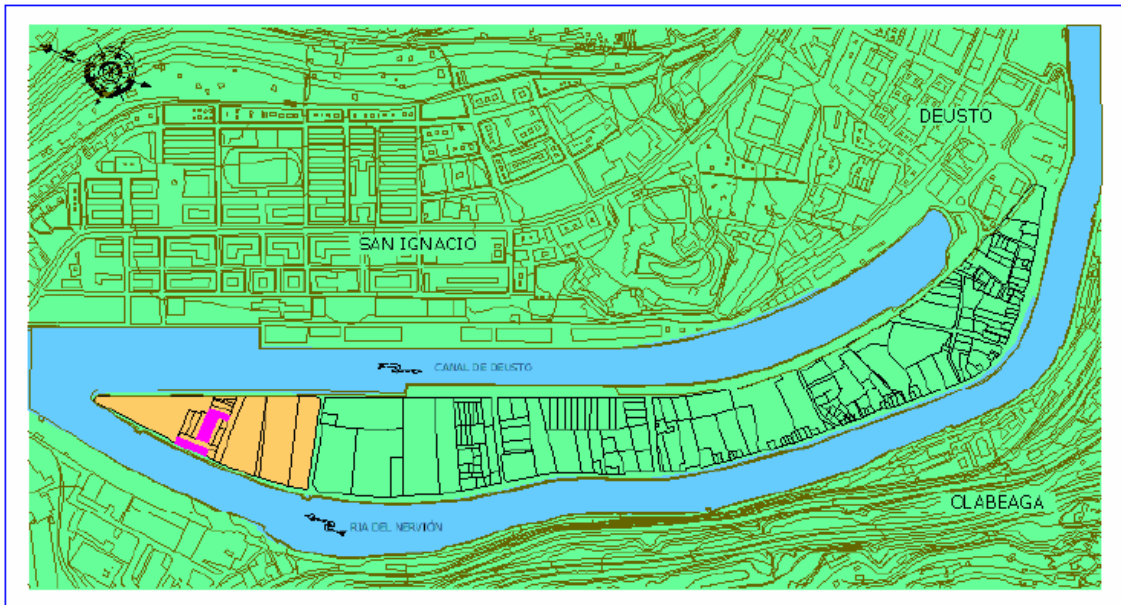
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

3.- IDENTIFICACIÓN

3.1. Localización

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a un pabellón industrial (2 naves) con oficinas y playa, se sitúa en la Ribera de Zorrotzaurre nº 45, en la zona de la Punta de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que el inmueble se encuentra ocupado por la empresa “DESPANORSA - Desperdicios de Papel del Norte, S. A.” (antes “Papeles Nervión, S. A.”), dedicada al reciclado, recuperación y embalado de papel y cartón.

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con :

1º.- Nave en “Parcela nº 9” (según Proyecto de Reparcelación) :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 25917, descrita como nave ó pabellón nº 4 de la manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte con pabellón nº 3.
- .- Al Sur con pabellón nº 4.
- .- Al Este con terreno del Banco de Vizcaya, S. A. y con el pabellón nº 8.
- .- Al Oeste con terreno del Banco de Vizcaya, S. A. destinado a camino y por el que tiene su entrada.

2º.- Nave en “Parcela nº 10” (según Proyecto de Reparcelación) :

Esta nave se corresponde con la finca registral nº 25919, descrita como nave ó pabellón nº 5 de la manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, cuyos linderos registrales son :

- .- Al Norte con pabellón nº 4.
- .- Al Sur con pabellón nº 6.
- .- Al Este con pabellón nº 8.
- .- Al Oeste con terreno del Banco de Vizcaya, S. A. destinado a camino y por el que tiene su entrada.

3º.- El terreno ó playa situada frente a las naves (parcela nº 19, según Proyecto de Reparcelación) según la documentación aportada no consta su inscripción registral, pendiente de la aportación de títulos por el propietario y según dicha documentación sus linderos son :

- .- Al Norte con finca del Ayuntamiento de Bilbao.
- .- Al Sur con propiedad de Fincas de Deusto, S. L.
- .- Al Este con terreno de la Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S. L.
- .- Al Oeste con la Ribera de Zorrotzaurre.

Se han comprobado los linderos registrales y los físicos, no existiendo indicios de falta de coincidencia entre ambos.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con :

1º.- Nave en “Parcela nº 9” (según Proyecto de Reparcelación) :

Catastralmente esta nave se identifica en Ribera de Zorrotzaurre nº 46-C, en el municipio de Bilbao, compuesta por tres fincas catastrales :

- .- Finca catastral con nº fijo : N9609680H y/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UPB1F004, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 004, para uso industrial.
- .- Finca catastral con nº fijo : N9609679J y/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UPB1F04A, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 04A, para uso industrial.
- .- Finca catastral con nº fijo : N9609688C y/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UEN1F004, identificada en planta de entresuelo, mano 1F, puerta 004, para uso de oficinas.

2º.- Nave en “Parcela nº 10” (según Proyecto de Reparcelación) :

Catastralmente esta nave se identifica en Ribera de Zorrotzaurre nº 46-D, en el municipio de Bilbao, compuesta por tres fincas catastrales :

.- Finca catastral con nº fijo : U0215443Y y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UPB1F005, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 005, para uso industrial.

.- Finca catastral con nº fijo : N9609678B y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UPB1F05A, identificada en planta baja, mano 1F, puerta 05A, para uso industrial.

.- Finca catastral con nº fijo : N9609687R y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UEN1F005, identificada en planta de entresuelo, mano 1F, puerta 005, para uso de oficinas.

3º.- El terreno ó playa situada frente a las naves (parcela nº 19, según Proyecto de Reparcelación) se identifica en Ribera de Zorrotzaurre nº 46-M, en el municipio de Bilbao y se corresponde con la finca catastral con nº fijo : A0491861T y/ó referencia catastral : 020-124-01-019-001-Solar.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con :

1º.- Nave en “Parcela nº 9” :

Finca inicial nº 9 (finca inicial 9 de la manzana nº 1) como finca aportada a dicha reparcelación.

2º.- Nave en “Parcela nº 10” :

Finca inicial nº 10 (finca inicial 10 de la manzana nº 1) como finca aportada a dicha reparcelación.

3º.- Terreno ó playa situada frente a las naves en “Parcela nº 19” :

Finca inicial nº 19 (finca inicial 19 de la manzana nº 1) como finca aportada a dicha reparcelación.

Municipio : 48014 - Bilbao

Provincia : Bizkaia.

3.2.- Datos registrales aportados.

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración se corresponde con las fincas registrales cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Nave en Parcela 9	nº 1 de Bilbao	25917	693 de Bilbao	116
Nave en Parcela 10	nº 1 de Bilbao	25919	693 de Bilbao	119
Terreno ó playa frente a naves	Sin inscribir en el registro de la propiedad			

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como propietario a “Saica Natur Norte, S. L.”

3.3.- Datos catastrales.

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la fincas catastrales siguientes :

1º.- Nave nº 4 en parcela nº 9 (Ribera de Zorrotzaurre nº 46-C):
Esta nave catastralmente se corresponde con tres fincas catastrales

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	EN	1F	004	N9609688C
U	PB	1F	004	N9609680H
U	PB	1F	04A	N9609679J

Nave en planta baja :

Nº fijo : N9609680H y/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UPB1F004

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	D46C	U	PB	1F	004	N9609680H

Nave (aseos, vestuarios, etc.) en planta baja :

Nº fijo : N9609679Jy/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UPB1F04A

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046C	U	PB	1F	04A	N9609679J

Oficinas en la Entreplanta :

Nº fijo : N9609688C y/ó referencia catastral : 020-124-01-009-001-UEN1F004

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046C	U	EN	1F	004	N9609688C

2º.- Nave nº 5 en parcela nº 10 (Ribera de Zorrotzaurre nº 46-D):
 Esta nave catastralmente se corresponde con tres fincas catastrales

Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
U	EN	1F	005	N9609687R
U	PB	1F	005	U0215443Y
U	PB	1F	05A	N9609678B

Nave en planta baja (parcela nº 10) :
 Nº fijo : U0215443Y y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UPB1F005

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046D	U	PB	1F	005	U0215443Y

Nave (aseos, vestuarios, etc.) en planta baja (parcela nº 10) :
 Nº fijo : N9609678B y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UPB1F05A

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046D	U	PB	1F	05A	N9609678B

Oficinas en la Entreplanta (parcela nº 10) :
 Nº fijo : N9609687R y/ó referencia catastral : 020-124-01-010-001-UEN1F005

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - ZORROTZAURRE(07980)	046D	U	EN	1F	005	N9609687R

3º.-Terreno ó playa en parcela nº 19 (Ribera de Zorrotzaurre nº 46-D) :
Nº fijo : A0491861T y/ó referencia catastral : 020-124-01-019-001-Solar.



4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1.- Comprobaciones realizadas.

- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- Correspondencia con la finca catastral.
- Estado de ocupación, uso y explotación visibles.
- Estado de conservación aparente.
- Comprobación planeamiento urbanístico.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas, superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo, levantamiento exacto, cata y/ó trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura ó los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del inmueble, comprobando sus calidades y su estado de conservación.

4.2. Documentación utilizada.

- .- Reportaje fotográfico.
- .- Plano de situación.
- .- Información registral (información obtenida según Proyecto de Reparcelación de la UE-1).
- .- Documentación catastral.
- .- Identificación urbanística.
- .- Croquis del inmueble.

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1.- Tipo de núcleo

Bilbao es la capital de la provincia y del territorio histórico de Vizcaya. Está situada en la comarca del Gran Bilbao, con un tejido urbano que se extiende a lo largo de la ría del Nervión, a una altitud de 19 msnm.

5.2.- Ocupación laboral y nivel de renta

El Área Metropolitana de Bilbao es la región más importante del País Vasco y una de las más importantes a nivel económico de España. En esta área se localizan sectores tan estratégicos como el del acero, automoción, energía, máquina-herramienta, industria aeronáutica, informática y electrónica o bienes de equipo. El propio municipio de Bilbao ha sido durante décadas un municipio netamente industrial. Actualmente las industrias pesadas se han ido desplazado desde el centro urbano de la ciudad hacia la periferia, centrándose así casi en exclusiva en el sector servicios, que actualmente supone el 75'5% del valor añadido total de la ciudad.

El nivel de renta es medio.

5.3.- Población, evolución y densidad de población

La población en el año 2013 era de 349.356 habitantes, siendo la evolución estable en los últimos años con una densidad de población alta de 8.467 habitantes por Km²., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km².

5.4.- Rasgos urbanos

El entorno del inmueble, objeto de valoración, se corresponde con la zona Oeste de la ciudad, donde se ubican los barrios de San Ignacio, Deusto y Olabeaga. Entre los barrios de San Ignacio y Olabeaga se sitúa la península de Zorrotzaurre la cual va a ser objeto de una de las mayores transformaciones urbanísticas de la ciudad, superior a la operación urbanística del barrio de Miribilla, de forma que el inmueble se sitúa en el ámbito urbano de Zorrotzaurre. El entorno del barrio de San Ignacio se corresponde con un planeamiento ordenado a base de una trama urbana en cuadrícula con edificaciones (edificios sindicales) de los años 50 y más recientemente se han llevado a cabo en el límite del barrio con el canal y a lo largo de la C/ Islas Canarias nuevas edificaciones que se asoman a la península de Zorrotzaurre, la cual está formada por un entramado de pequeñas empresas y talleres mezclados con alguna edificación residencial de baja calidad formando en su conjunto un latifundio industrial; mientras que el barrio de Deusto se caracteriza por una trama también en cuadrícula con edificaciones de menos antigüedad y mejor calidad constructiva que en su parte baja se asoma a la ría de Bilbao separándose del barrio de San Ignacio por el parque de Sarriko y por una zona donde existe bastante equipamiento docente con varios colegios.

Con todo el ámbito urbano de Zorrotzaurre se sitúa muy próximo a la zona centro de la ciudad y más en concreto a la zona de Abandoibarra que en los últimos años se ha transformado urbanísticamente situándose en dicha zona algunos de los edificios más emblemáticos y representativos de la ciudad.

El ámbito urbano de Zorrotzaurre lo constituye un aglomerado de edificaciones destinadas fundamentalmente al uso industrial y de almacenaje, combinadas con una gran mayoría de edificaciones prácticamente obsoletas de baja calidad y en las que no se sitúa una actividad económica; además en colindancia espacial de esta área industrial y junto a la margen derecha de la ría del Nervión, se sitúan una serie de edificaciones residenciales (Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre) que han sufrido un proceso de deterioro y de pérdida de calidad urbana; por lo que se hace necesario una transformación urbanística profunda de esta zona, necesidad que se recoge en el P.G.O.U. de Bilbao mediante los planes especiales de ordenación urbana que posibilitarán el establecimiento de nuevas edificaciones residenciales, tanto en régimen libre como en régimen de protección oficial, edificaciones de usos terciarios, sanitario, equipamiento privado, etc., todo ello con una nueva urbanización del ámbito de Zorrotzaurre que integre dicho ámbito con el resto de la ciudad.

5.5.- Conservación de la infraestructura

Toda la infraestructura de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, servicio telefónico, etc. esta en uso.

5.6.- Equipamiento

El equipamiento del municipio de Bilbao es muy bueno como corresponde a una gran ciudad. Así existe un equipamiento educativo, sanitario, deportivo, cultural, comercial, dotacional, administrativo, de ocio, religioso, etc.

En el entorno más próximo del ámbito de Zorrotzaurre se sitúa entre los muchos equipamientos los siguientes :

- .- ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social. Hospital Civil de "Basurto", etc.
- .- COMERCIAL: Múltiple en la localidad.
- .- DEPORTIVO: Estadio de San Mamés, etc.
- .- ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria. Inst. Nac. Enseñanza Media, Universidad de Deusto, Universidad de Sarriko, etc.
- .- LUDICO: Suficiente.
- .- ZONAS VERDES: Dispone la localidad.
- .- APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.
- .- CULTURAL: Palacio "Euskalduna", Museo "Guggenheim", Museo de Bellas Artes, Museo de Arte Moderno, Museo del mar, etc.
- .- FERIAS Y CONGRESOS: Palacio de Congresos y de la Música de Bilbao "Euskalduna Jauregia", "BEC", etc.

5.7.- Comunicaciones

Las comunicaciones del municipio de Bilbao son muy buenas ya que se puede acceder a través de autopistas, carreras nacionales y comarcales, estando comunicado mediante líneas regulares de autobuses de Bizkai-Bus y mediante el metro con los municipios más próximos y con los del resto de la provincia. Ya en la ciudad existen Líneas regulares de autobuses que comunican los diferentes barrios de la ciudad, además del Tranvía y del servicio de Taxis.

La zona de San Ignacio-Deusto pasa por ser una de las mejores comunicadas de la ciudad.

El aparcamiento en superficie y en subterráneo es insuficiente.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- Descripción del inmueble ó edificio

El inmueble, objeto de valoración, se corresponde con un edificio industrial con una tipología de pabellón industrial que consta de una única planta, con una forma en planta rectangular, compuesto por 2 naves industriales adosadas (en parcelas 9 y 10) unidas interiormente y unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 24,15 m. de frente y/o ancho y 60,40 m. de fondo. La nave en parcela nº 9 tiene unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 12,15 m. x 60,40 m. y la nave en parcela nº 10 tiene unas dimensiones exteriores, aproximadas, de 12,00 m. x 60,40 m.

El pabellón industrial tiene unas dimensiones interiores de 23,85 m. de ancho (con dos crujeas a eje de pilar central, correspondiente a las dos naves, de 12,00 m. y 11,85 m., respectivamente) y de 60,00 m. de fondo. La altura libre a la parte baja de la cercha de cubierta es de 5,60 m., aproximadamente.

El pabellón industrial tiene una única fachada exterior orientada al Oeste que da al vial interior del polígono en el que se ubica y al que se accede por la Calle Ribera de Zorrotzaurre, siendo esta fachada de acceso al pabellón, a través de 2 puertas (una por cada nave) , tanto para acceso rodado como acceso peatonal; siendo el pabellón medianero por los linderos Norte, Sur y Este con otras naves del mismo polígono, situándose las 2 naves que forman el pabellón la cuarta y quinta, respectivamente, contando de izquierda a derecha y situándonos frente a la fachada Oeste de acceso a las naves.

Las dos naves unidas interiormente forman un único espacio diáfano, salvo el espacio ocupado por el eje central de pilares que separan ambas naves, existiendo en su interior, en la zona central, entre las dos naves y adosada a la fachada Oeste un cuerpo con planta rectangular que consta de planta baja y entreplanta, de forma que en la planta baja de dicho cuerpo se ubican los aseos con duchas, vestuarios, antiguo comedor, almacén, oficina de taller para pesado de balanza y escalera de acceso a la entreplanta, mientras que en la entreplanta de dicho cuerpo se ubican las oficinas compuesta por 2 despachos (que dan a la fachada Oeste), una zona común de oficina (que sirve para sala de reuniones) con ventanales al interior de las naves y un aseo.

Los vestuarios en planta baja disponen de un aseo con 2 platos de ducha, 2 urinarios, un lavabo, una pileta con dos grifos y un inodoro, además de otro aseo con lavabo, ducha e inodoro. El aseo de las oficinas de la entreplanta dispone de lavabo con inodoro.

Exteriormente, frente al pabellón y separándose a una distancia de 9 m. de su fachada Oeste existe un terreno urbanizado a modo de playa para uso del pabellón, objeto de valoración, con una forma en planta casi rectangular utilizado como zona exterior de almacenaje. Este terreno se ubica dentro del polígono industrial y está separado de la calle Ribera de Zorrotzaurre por un cierre lateral de bloque de hormigón.

6.2.- Superficies

6.2.1.- Regístralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 1.440,00 m² (no se especifica el tipo de superficie), desglosada en :

- Nave nº 4 en parcela nº 9 : 720,00 m².
- Nave nº 5 en parcela nº 10 : 720,00 m².

- El terreno ó playa (parcela nº 19) situada frente a las dos naves no consta superficie regístral al no estar inscrita regístralmente.

6.2.2.- Catastralmente el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie total construida de 1.535,89 m²c., desglosada en 1.455,54 m² en planta baja (741,61 m² + 713,93 m²) y 80,35 m² de entreplanta.

- Superficie catastral por naves :

Nave nº 4 en parcela nº 9 : 783,22 m², desglosados en :
Planta baja (nº fijo : N9609680H) : 700,03 m². (nave)
Planta baja (nº fijo : N9609679J) : 41,61 m². (aseos, vestuarios, etc.)
Entreplanta (nº fijo : N9609688C) : 41,61 m². (oficinas)

Nave nº 5 en parcela nº 10 : 752,67 m², desglosados en :
Planta baja (nº fijo : U0215443Y) : 675,19 m². (nave)
Planta baja (nº fijo : N9609678B) : 38,74 m². (oficina taller, almacén, etc.)
Entreplanta (nº fijo : N9609687R) : 38,74 m². (oficinas)

- El terreno ó playa (parcela nº 19) situada frente a las dos naves, identificada como finca catastral con nº fijo : A0491861T, tiene una superficie catastral de 1.117,89 m².

6.2.3.- Según la medición real efectuada para redactar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el pabellón industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de 1.459,41 m²., desglosada en:

- Nave en parcela nº 9 : 732,90 m².
- Nave en parcela nº 10 : 726,51 m².

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el terreno ó playa situada frente al pabellón (parcela nº 19) tiene una superficie de 1.115,26 m².

6.2.4.- La superficie total construida obtenida por medición del inmueble es de 1.545,08 m²c., desglosada en :

- .- Planta baja : 1.458,66 m²c en planta baja (733,86 m² de nave nº 4 en parcela nº 9 + 724,80 m² de nave nº 5 en parcela nº 10)
- .- Entreplanta : 86,42 m². (oficinas).

6.2.5.- Si comparamos únicamente la superficie en planta baja, las diferentes superficies en planta baja son muy similares (1.440,00 m² de superficie registral, 1.455,54 m² de superficie catastral, 1.459,41 m² de superficie real según proyecto de reparcelación y 1.458,66 m² de superficie comprobada).

Teniendo en cuenta la entreplanta destinada a oficinas, existen discrepancias entre superficies, de forma que se adopta como superficie de tasación (solo a los efectos del presente informe de tasación) la superficie construida comprobada por medición del inmueble (1.545,08 m²c), siendo muy similar a la superficie catastral de 1.535,89 m².

6.3.- Elementos fundamentales de la edificación.

Las características constructivas generales del pabellón industrial, objeto de valoración, son :

- .- La cimentación se supone de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- .- Estructura de pórticos con pilares de hormigón armado y cerchas de cubierta de hormigón prefabricado.
- .- Cada nave tiene una cubierta inclinada a dos aguas, con vigas ó correas de madera, acabada al exterior con teja cerámica sobre entablado de madera y paneles translucidos para iluminación cenital del pabellón a base de placas onduladas de plástico
Por debajo de las cerchas se ha colocado una red tupida para evitar algunos desprendimientos de la cubierta.
- .- Cerramientos en fachada y en medianeras a base de bloque de hormigón raseado y pintado.
- .- Solado (solera) de hormigón armado.

El cuerpo que consta de planta baja y entreplanta para oficinas tiene una estructura de hormigón armado, con cerramientos a base fábrica de ladrillo de ½ asta raseados y pintados hacia el interior de las naves.

El terreno ó playa situada en el exterior y frente al pabellón se encuentra asfaltado, con cierre lateral hacia la calle Ribera de Zorrotzaurre a base de muro bloque de hormigón reforzado con pilares metálicos.

6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Pabellón - naves Espacio diáfano	Hormigón armado	Raseadas y pintadas	Cubierta vista, cercha y entablado de madera.
Aseos en planta baja	Terrazo	Azulejo cerámico	Raseados y pintados.
Vestuarios, oficina taller, almacén, antiguo comedor, en planta baja.	Terrazo	Raseadas y pintadas	Raseados y pintados.
Oficinas en la entreplanta	Terrazo	Raseadas y pintadas	Raseados y pintados.
Aseo en la entreplanta	Baldosa cerámica	Azulejo cerámico	Raseados y pintados.

6.5.- Carpintería exterior.

Las dos puertas de acceso al pabellón industrial (una por cada nave) es metálica tipo Preleva, basculante con apertura manual y puerta peatonal.

Las ventanas de los dos despachos de la entreplanta que dan a la calle son de carpintería de aluminio con un acristalamiento sencillo y con protección a base de reja metálica al exterior.

Los ventanales de la oficina hacia el interior de las naves así como las puertas de acceso en planta baja son de carpintería de aluminio con un acristalamiento sencillo.

6.6.- Carpintería interior.

Las naves interiormente no tienen ninguna puerta interior al ser un espacio diáfano.

Las puertas interiores de aseos, vestuarios y oficinas son de madera barnizada.

6.7.- Instalaciones.

El pabellón industrial, objeto de valoración, dispone de las acometidas de agua, electricidad, telefonía y saneamiento.

La instalación eléctrica de las naves se corresponde con luminarias industriales superficiales colgadas de techo.

Las naves disponen de dos fosos, para la ubicación de dos cintas transportadoras además de un tercer foso en el que se ubica la báscula, la cual tiene unas dimensiones aproximadas de 3,00 m. de ancho x 14,00 m. de fondo, y para una carga de hasta 60 Tn.

El pabellón cuenta en planta baja con aseos y vestuarios, con instalación de urinarios, lavabos piletas de agua, lavabos y duchas, con una calidad de los sanitarios y de la grifería baja. El agua caliente se obtiene a base de 2 termos eléctricos con una capacidad cada de ellos de 100 litros.

Las oficinas de la entreplanta disponen de luminarias superficiales, además de instalación eléctrica con tomas de enchufe y tomas de telefonía. Además en la entreplanta existe un aseo con lavabo e inodoro con una calidad de los sanitarios y de la grifería media-baja.

7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

7.1.- Antigüedad .

Según la información catastral el año de construcción del inmueble, objeto de valoración, es de 1950 (64 años de antigüedad).

7.2.- Estado de Conservación.

Actualmente el pabellón industrial en general tiene un estado de conservación regular-malo, teniendo en cuenta la antigüedad del mismo, de forma que existe algún desprendimiento de la cubierta, para lo cual y como medida de seguridad se ha colocado un red tupida en todo el pabellón, además existen zonas en paredes interiores y en fachada exterior con desconchamientos de pintura y caída del raseo.

Los aseos en planta baja tienen un estado de conservación malo, con algún desprendimiento de azulejos y mal estado de sanitarios.

Las oficinas de la entreplanta tienen un estado de conservación regular, existiendo en el interior de la fachada a calle problemas de humedad dando lugar a desconchamientos de la pintura. El aseo de las oficinas de la entreplanta tiene un buen estado de conservación.

8.- ANALISIS DE MERCADO

8.1.- Oferta.

La oferta de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) es baja.

8.2. Demanda.

La demanda de naves industriales en el entorno más próximo (Zorrotzaurre) es baja, como consecuencia de la futura reforma urbanística del ámbito al que pertenece, lo que hace que la actividad industrial de esta zona se traslade a otras zonas ó polígonos industriales ubicados en municipios próximos.

8.3.- Intervalo de precios actuales en venta.

El intervalo de precios en el entorno más próximo y en los municipios colindantes de naves industriales de parecidas características oscilan entre los 350,00 €/m²c y los 600,00 €/m²c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, superficie de playa, etc.

9.- DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

9.1- Método de valoración

A petición del solicitante del informe de tasación, el método de valoración a utilizar en el presente informe se corresponde con el REAL DECRETO 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la LEY del SUELO, aplicando el "Artículo nº 24" de dicho decreto, en el que se valora la tasación conjunta del suelo y la edificación por el "MÉTODO DE COMPARACIÓN".

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales ó de ofertas cuyo número sea igual ó superior a 6 muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del apartado anterior (edificación existente ó construcción realizada), se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación.

La selección de testigos comparables, que tendrá como objeto 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 ó 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 ó cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i.- Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza ó equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrá utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

9.2.- Testigos comparables para “Método de Comparación”.

TEST.	DIRECCIÓN Y FUENTE	ANT.	C. P.	TIPO	SUPERF. (m2c)	V. VENTA (€/m2c)	COEF. Homog.
1	P. Industrial Erletxes. Municipio : Galdakao API-Quorum (94-4571500)	24	48960	Nave	1.235 (1160 + 75) PB + ENTR.	583,00	0,713
2	Avda. Lehendakari Aguirre nº 99 Municipio : Basauri API-Quorum (94-4571500)	34	48970	Nave	1.080 (1000 + 80) PB + ENTR.	550,93	0,799
3	Avda. Cervantes 51. P. Industrial Denac Municipio : Basauri API-Inmobasque (94-4940182)	54	48970	Nave	1.100 (1000 + 100) PB + ENTR.	586,36	0,799
4	Avda. Txorrietri Municipio : Sondika API-Ercilla (94-4441308)	40	48150	Nave	1830 (1650 + 180) PB + ENTR.	580,32	0,725
5	P. Industrial Martiartu Municipio : Arrigorriaga. API-Quorum (94-4571500)	40	48480	Nave	1100 (1025 + 75) PB + ENTR.	355,00	0,980
6	P. Industrial Barrondo Municipio : Zarátamo API-Berastegui (94-4945039)	24	48480	Nave	1.250 (1125 +125) PB + ENTR.	496,00	0,713

Nota : Todos los testigos se corresponden con naves que tienen una entreplanta destinada a oficinas, además de un terreno y/o playa al igual que el inmueble objeto de valoración.

Precio homogeneizado por m2c., para uso nave industrial..... 407,76 €/m2c.

Se ha ampliado el radio de búsqueda de los testigos al ser escasa la oferta en el área objeto de esta tasación.

Algunos testigos tienen un coeficiente de homogeneización inferior a 0,90, debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies, antigüedad, estado de conservación,.....)

- No todos los testigos comparables están en la misma situación urbanística que el inmueble a valorar, a petición del solicitante de la tasación, circunstancia que se ha tenido en cuenta en la homogeneización de los testigos.

- En el presente informe de tasación no se ha descrito la situación urbanística del inmueble por petición expresa del solicitante.

9.3.- Criterios para la homogeneización

Concepto	Testigo 1	Testigo 2	Testigo 3	Testigo 4	Testigo 5	Testigo 6
Situación	0,90	0,85	0,90	0,90	1,05	0,90
Superficie	1,00	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00
Características constructivas	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90
Antigüedad - Conservación	0,80	0,90	0,85	0,85	0,90	0,80
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros (terreno y/o playa)	1,10	1,10	1,10	0,95	1,15	1,10
Coeficiente homogeneizado	0,713	0,799	0,799	0,725	0,980	0,713

Los coeficientes de homogeneización de los testigos se ha realizado en función de las siguientes características : Situación, superficie, calidades del inmueble, antigüedad, conservación y otros (en función del bien a tasar).

10.- VALOR DE TASACIÓN

Inmueble	Método Valoración	Superf. (m2c)	V. Adoptado (€/m2c)	V. TASACIÓN (€)
Pabellón industrial con oficinas y playa	Comparación	1.545,08	407,76	630.021,82 €

TOTAL valor de tasación..... 630.021,82 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS TREINTA MIL VEINTIUN EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO.

11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.

El presente informe consta de 22 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 18 de septiembre de 2014.

Tasador

Sociedad



D. Miguel Angel Caballero Sagarduy
Arquitecto
Nº de Colegiado en C.O.A.V.N. : 1937

KRATA, S. A. - Sociedad de Tasación

ANEXOS

.- Documentación fotográfica.....	10 Pág.
.- Plano de situación.....	1 Pág.
.- Descripción registral (según Proyecto de Reparcelación).....	6 Pág.
.- Ficha catastral.....	7 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

FOTOGRAFIAS













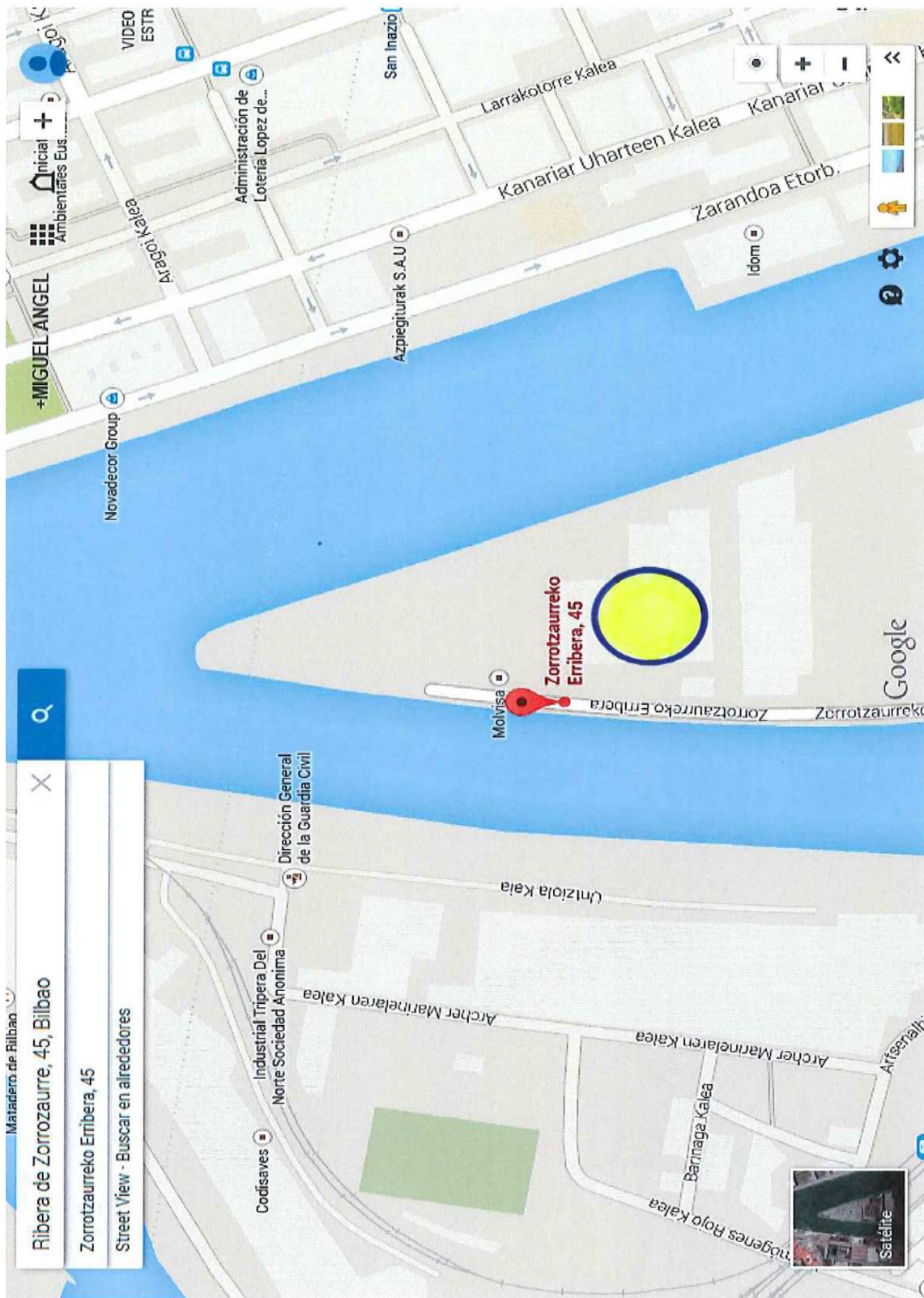








SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN REGISTRAL

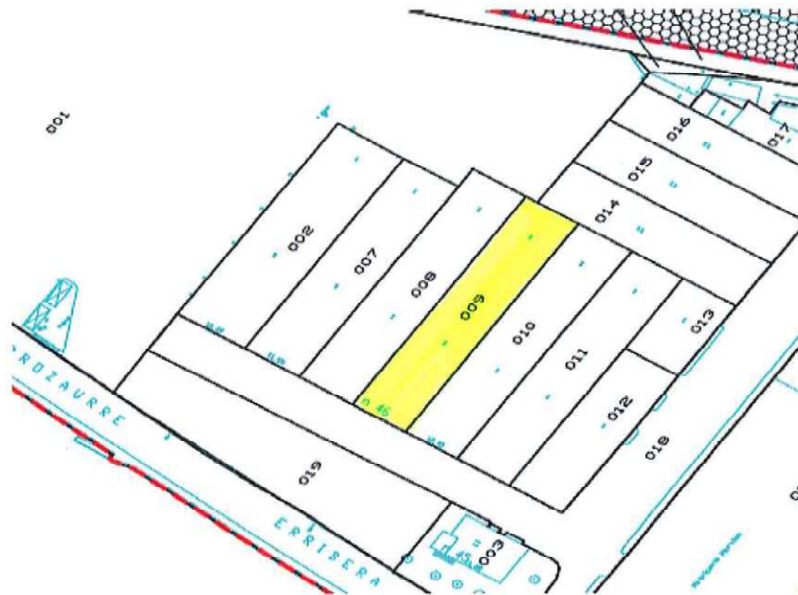


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

FINCA INICIAL 9

FINCA INICIAL 9 DE LA MANZANA 1

a.- Propietario registral: Saica Natur Norte, S.L.





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

b.- Descripción registral:

NAVE o PABELLON INDUSTRIAL número CUATRO, en la Manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, que tiene una superficie aproximada de setecientos veinte metros cuadrados. Linda: al Norte, pabellón número tres; al Sur, pabellón número cuatro; al Este, terreno de Banco de Vizcaya S.A. y pabellón número ocho; y al Oeste, terreno del Banco de Vizcaya S.A. destinado a camino y por el que tiene su entrada. Se levanta en estructura de hormigón armado y cubierta de teja; con número fijo de catastro N9609680H

c.- Superficie:

- Registral: 720 m²
- Real: 732,90 m²
- Afectada: en su totalidad.

d.- Títulos: Adquirida por fusión por absorción autorizada por el Notario D. Rafael Bernabé Panós, en Zaragoza el día 24 de enero de 2008.

e.- Inscripción registral: Finca registral 25917, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 693 de Bilbao, folio 116.

f.- Cargas:

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

AFECCION: Esta finca queda afecta durante CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado EXENTA al impuesto, por Autoliquidación del mismo. Bilbao, a 16 de Septiembre de 2010. Nota al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 1.757 Libro: 693 Folio: 116 Fecha: 16/09/2010



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

FINCA INICIAL 10
FINCA INICIAL 10 DE LA MANZANA 1

a.- Propietario registral: Saica Natur Norte, S.L.





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

b.- Descripción registral:

NAVE o PABELLON INDUSTRIAL número CINCO, en la Manzana ciento veinticuatro del Ensanche de Deusto, que tiene una superficie de setecientos veinte metros cuadrados. Linda: al Norte, pabellón industrial número cuatro; al Sur, pabellón número seis; al Este, pabellón número ocho; y al Oeste, terreno del Banco de Vizcaya, S.A. destinado a camino y por el que tiene su acceso. Se levanta en estructura de hormigón armado y cubierta de teja; con número fijo de catastro U0215443Y

c.- Superficie:

- Registral: 720 m²
- Real: 726,51 m²
- Afectada: en su totalidad.

d.- Títulos: Adquirida por fusión por absorción autorizada por el Notario D. Rafael Bernabé Panós, en Zaragoza el día 24 de enero de 2008.

e.- Inscripción registral: Finca registral 25919, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 693 de Bilbao, folio 119.

f.- Cargas:

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

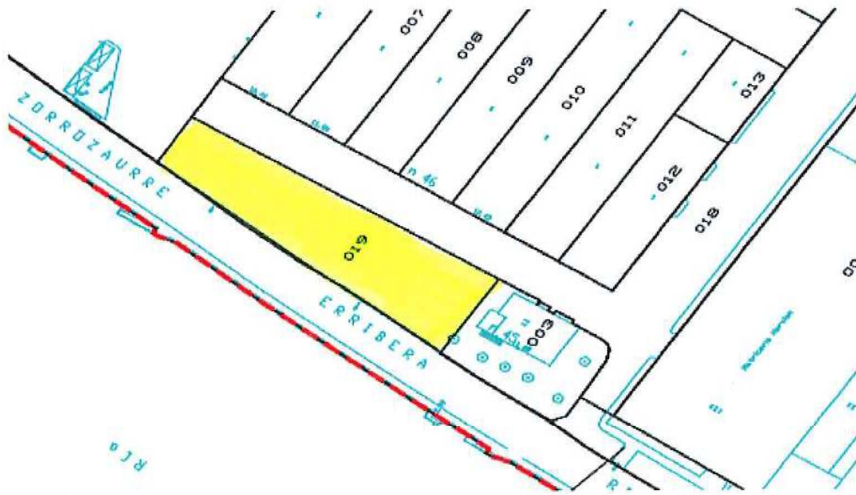
AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado EXENTA al impuesto, por Autoliquidación del mismo. Bilbao, a 16 de Septiembre de 2010. Nota al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 1.757 Libro: 693 Folio: 119 Fecha: 16/09/2010



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

FINCA INICIAL 19
FINCA INICIAL 19 DE LA MANZANA 1

a.- Propietario: Saica Natur Norte, S.L.





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

b.- Descripción registral: No consta inscripción registral, pendiente de aportación de títulos por el propietario.

Linderos actuales: Norte, finca del Ayuntamiento de Bilbao, Sur, propiedad de Fincas Deusto, S.L., Este, terreno de Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L., y Oeste, Ribera de Zorrotzaurre

c.- Superficie:

- Afectada: en una porción de 1.115,26 m²

d.- Títulos: No consta

e.- Inscripción registral: No consta

f.- Cargas: No consta

g.- Observaciones: Propiedad provisionalmente adjudicada a este propietario supeditada a la aportación de los títulos acreditativos de la misma. En caso contrario, cabe la asignación de titularidad desconocida.

FICHA CATASTRAL



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo N9609680H	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerna/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 009 001 UPB1F004	Bloque/ E.Bloke/		NºPgrial Atari zbk./	Letra Letra /
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE							
Eskailer/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1F	Atea/ Puerta 004	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL			
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 741,58 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 700,03 m2	Partaidetza Kf./ Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950				

X= 502.665,96 Y= 4.791.814,40 Koordinatuak planoaren behealdako ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.
N9609679J	07980 RR ZORROTZAURRE	41,61 m2	INDUSTRIAL	
N9609688C	07980 RR ZORROTZAURRE	41,61 m2	OFICINAS	

Agiri hau ez da katastro-zhurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9609679J	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 009 001 UPB1F04A
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E.Bloke/ 046C
Eskalera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1F	Atea/ Puerta 04A
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 741,58 m2		Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 41,61 m2	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
		Partaidetza RT/ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950

X= 502.665,96 Y= 4.791.814,40 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koeff/ Coef.Partic.
N9609680H	07980 RR ZORROTZAURRE	700,03 m2	INDUSTRIAL	100,00 %
N9609688C	07980 RR ZORROTZAURRE	41,61 m2	OFICINAS	

Agiri hau ez da katastro-zhurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9609688C		Elkartuko Elem/ Elem. Asociados 2		Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO		Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 009 001 UEN1F004	
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE				Bloque E.Bloke/ 046C		Nº Portal Atari zbk./ 046C	
Eskalera/ Escalera (U) UNICA		Solainua/ Planta (EN) ENTRESUELO		Aldea/ Mano 1F		Atea/ Puerta 004	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 741,68 m ²		Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 41,61 m ²		Partaidetza Kf/ Cf. Participación		Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OFICINAS	
				Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1980			

X= 502.665,96 Y= 4.791.814,40 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.
N9609679J	07980 RR ZORROTZAURRE	41,61 m ²	INDUSTRIAL	
N9609680H	07980 RR ZORROTZAURRE	700,03 m ²	INDUSTRIAL	100,00 %

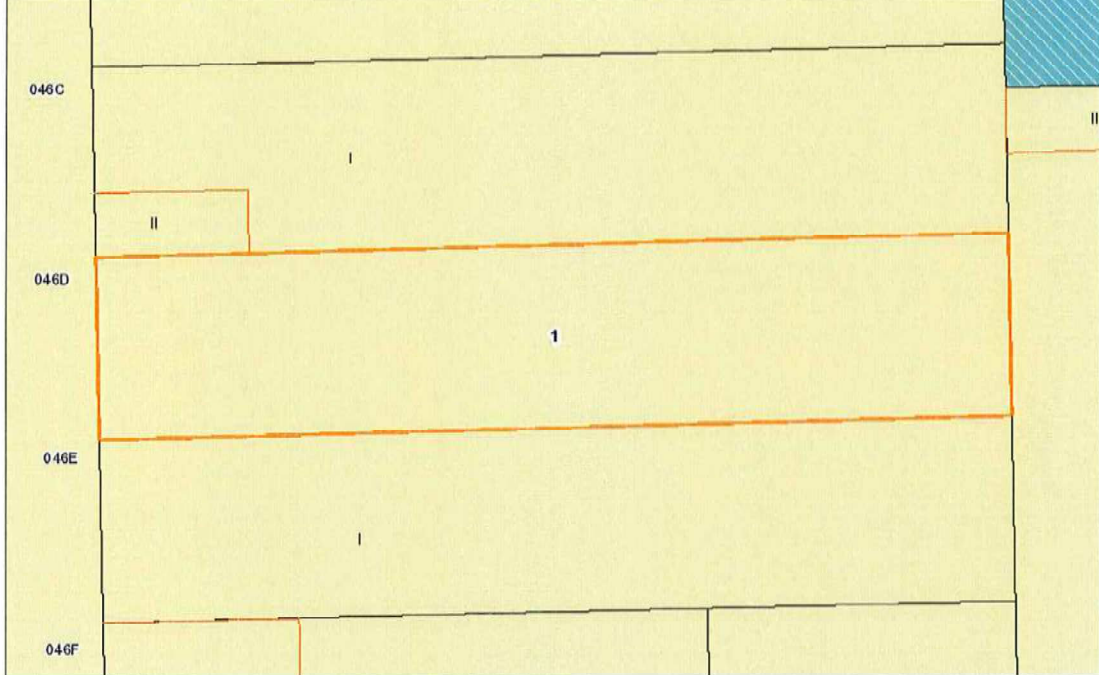
Agiñ hau ez da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U0215443Y	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerna/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 010 001 UPB1F005
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07900) RR ZORROTZAURRE		Bloque/ E. Bloke/ 046D	W/Porrial/ Alan zbk./ 046D
Eskaiera/ Escalera (U) UNICA	Solar/ua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1F	Altea/ Puerta 005
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 713,91 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 675,19 m2	Partaidetza Kf / Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
		Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950	



X= 502.666,22 Y= 4.791.802,39 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef./ Coef. Partic.
N9609678B	07980 RR ZORROTZAURRE	38,74 m2	INDUSTRIAL	
N9609687R	07980 RR ZORROTZAURRE	38,74 m2	OFICINAS	

Agiri hau ez da katastro-zhurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko butegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo N9609678B	Elkartuko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 010 001 UPB1F05A
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE		Bloque E.Bloke/	Nº Porta/ Atari zbk./ 046D
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PD) DAJA	Aldea/ Mano 1F	Letra Letra /
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 713,91 m ²	Alto/ Puerta 05A	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	
	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 38,74 m ²	Partaidetza Rf / Cf. Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1990

X= 502.666,22 Y= 4.791.802,39 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.
U0215443Y	07980 RR ZORROTZAURRE	675,19 m ²	INDUSTRIAL	100,00 %
N9609687R	07980 RR ZORROTZAURRE	38,74 m ²	OFICINAS	

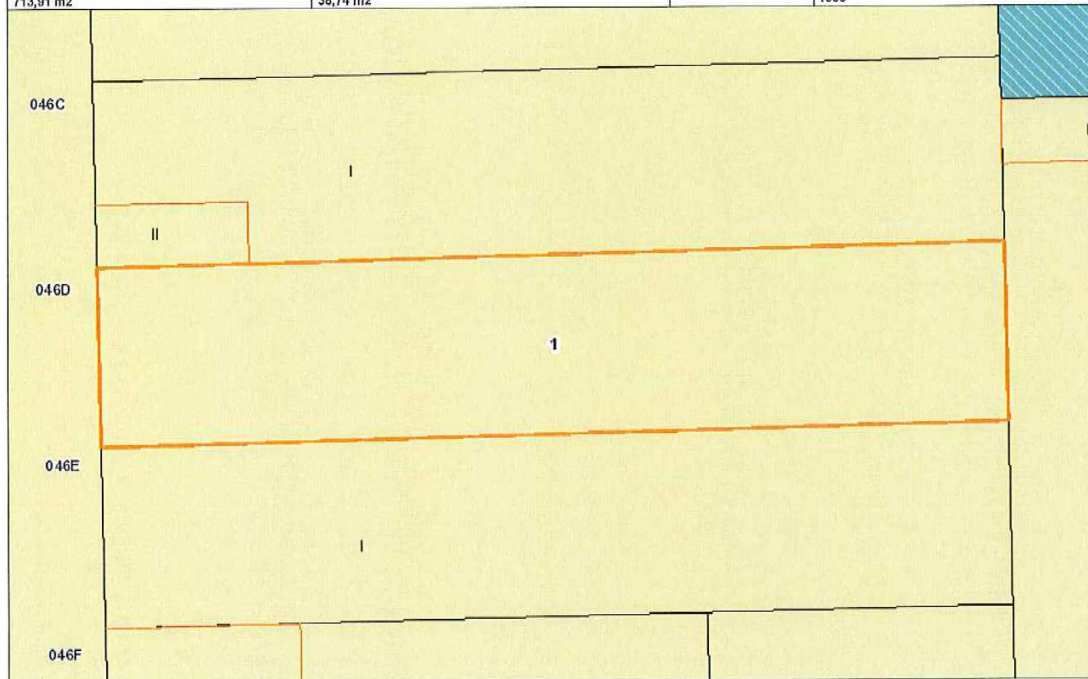
Agiur hau ez da katastro-zhurtzaria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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

Zenbaki finkoa/ Número Fijo N9609687R	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 2	Udalerria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 010 001 UEN1F005
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E.Bloke/ Nº Portal Atari zbk. / 046D Letra Letra /
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (EN) ENTRESUELO	Aldea/ Mano 1F	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OFICINAS
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 713,91 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 38,74 m2	Partaidetza Kf./ Cf. Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 502.666,22 Y= 4.791.802,39 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

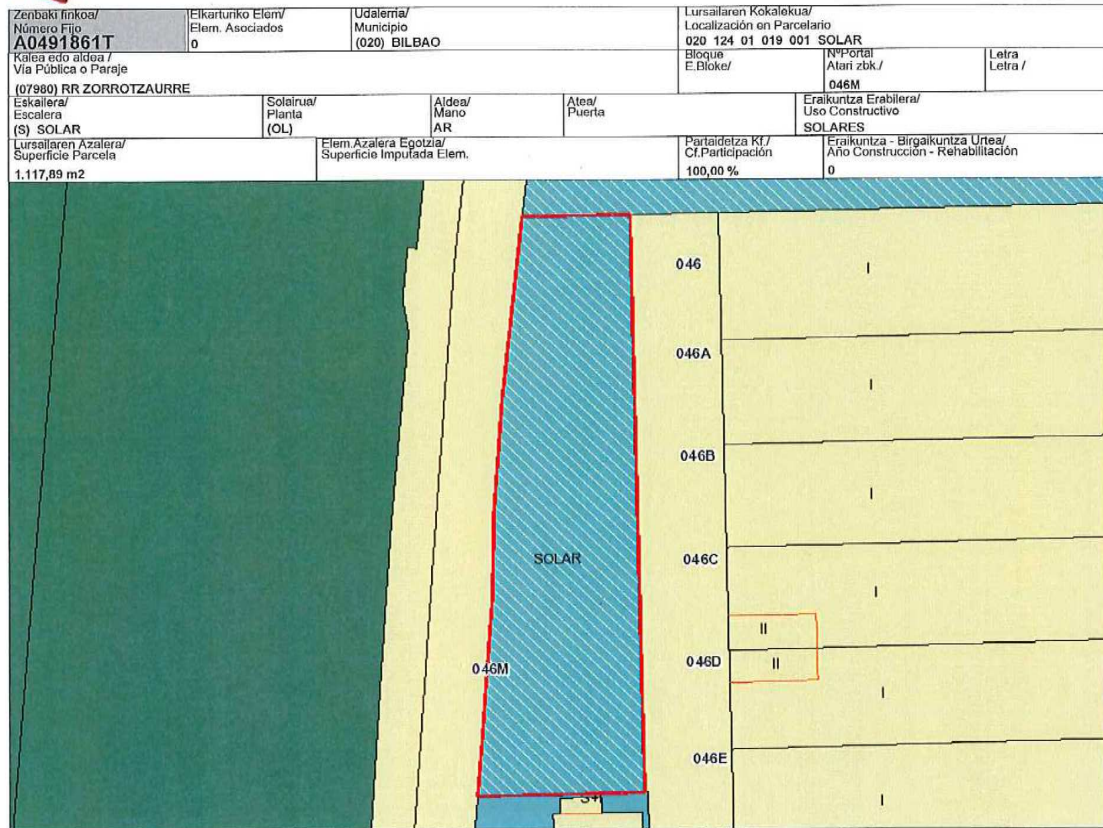
Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.
N9609678B	07980 RR ZORROTZAURRE	38,74 m2	INDUSTRIAL	
U0215443Y	07980 RR ZORROTZAURRE	675,19 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014



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



X= 502.643,58 Y= 4.791.808,37 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:700

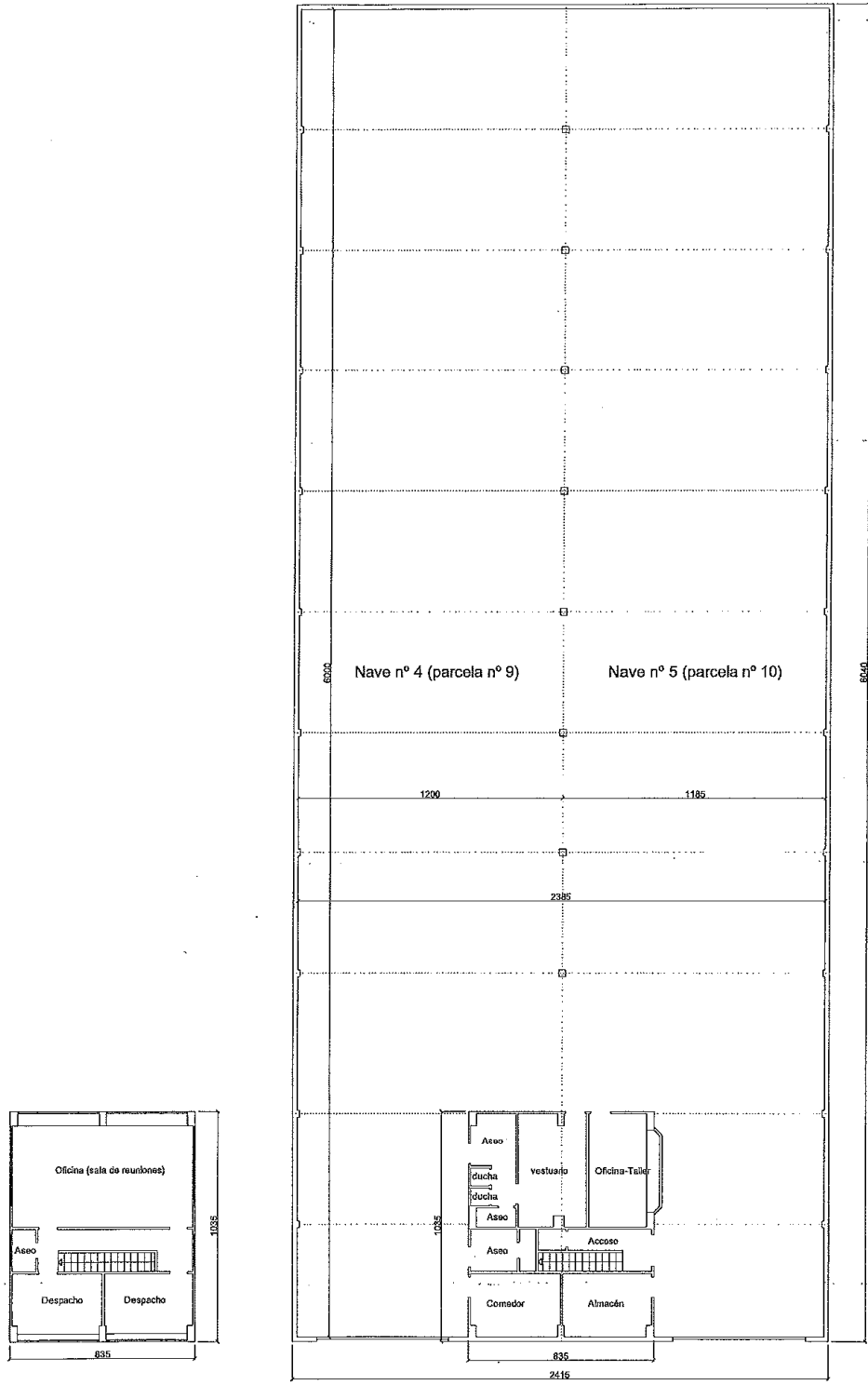
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.

Agiri hau ez da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatzea egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
15/09/2014

PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE



ENTREPLANTA , E : 1/250, cotas en cms

SUPERFICIE CONSTRUIDA : 86,42 m2c.

PLANTA BAJA , E : 1/250, cotas en cms

SUPERFICIE CONSTRUIDA : 1.458,66 m2c.

RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 45 - BILBAO (BIZKAIA)