



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 (EDIFICIO DE PB+2 DESTINADO A LOCALES INDUSTRIALES), SITUADO EN C/ RIBERA DE DEUSTO Nº 44 (PARTE ZAGUERA), PARCELA Nº 46 (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: 017444/27-2014**

**VALOR DE TASACIÓN: 189.365,40 €**

## **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 edificio de carácter industrial en altura (PB+2) destinados a locales industriales (taller-almacén), 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

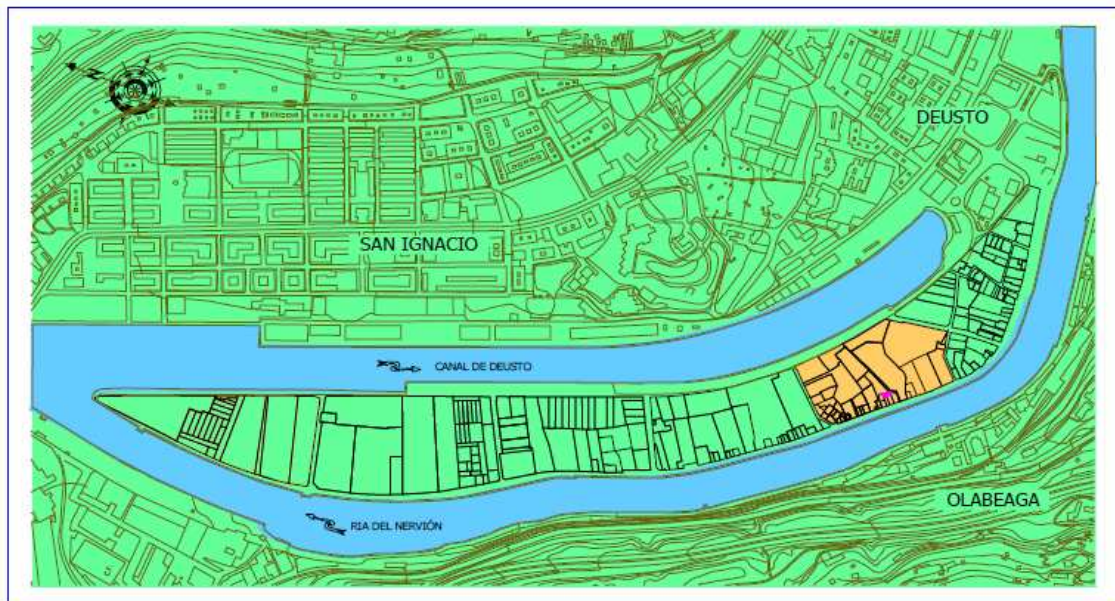
Dirección : Colón de Larreategui nº 13, 2ª planta, 48001 - BILBAO.

.- Finalidad : Asesoramiento.

## **3.- IDENTIFICACIÓN**

### **3.1. Localización**

El inmueble, objeto de valoración, correspondiente a un edificio industrial compuesto por locales industriales en plantas (talleres, almacén, etc.), se sitúa en la Ribera de Deusto nº 44, ubicado en la parte zaguera de dicha finca a la que se accede a través del portal y por un pasadizo que da a un pequeño patio desde el que se entra al edificio y además se puede acceder a la planta baja de dicho edificio por el Camino de la Fuente, ubicado en la península de Zorrotzaurre, en el municipio de Bilbao.



En la visita se comprueba que el inmueble se encuentra ocupado, de forma que la planta baja se destina a taller de carpintería, la planta primera a oficina y almacén y la planta segunda esta vacía (desocupada). Según la documentación aportada el ocupante es “Armademakosu, S. L.”

Registralmente el inmueble, objeto de valoración, según la documentación aportada se corresponde con la finca registral nº 1589, descrito como pabellón industrial situado a la zaguera de la casa nº 44 de la calle Ribera de Deusto, de esta villa de Bilbao, con entrada por el portal de la casa nº 44 de la Ribera de Deusto y por el denominado callejón de la Fuente y consta de tres plantas denominadas, baja, primera y segunda, y sobre la última planta una terraza, siendo los linderos registrales del edificio los siguientes :

- .- Al Norte con terreno de D. Eusebio Anitua, hoy Eugenio Basabe Arrazola.
- .- Al Sur con callejón de la Fuente.
- .- Al Este con propiedad de D. Ambrosio Fernández.
- .- Al Oeste con casas nº 43 y nº 44 de la Ribera de Deusto.

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 tres fincas catastrales, identificadas en Ribera de Deusto nº 44-A, siendo dichas fincas las siguientes (una por planta) :

.- Planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210947G y/ó referencia catastral : 020-124-05-038-001-UPB1F, identificado en Ribera de Deusto nº 44-A, planta baja, puerta 1F, municipio de Bilbao, para un uso industrial.

.- Planta primera :

Finca catastral con nº fijo : N9569859B y/ó referencia catastral : 020-124-05-038-001-U011F, identificado en Ribera de Deusto nº 44-A, planta primera, puerta 1F, municipio de Bilbao, para un uso industrial.

.- Planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : N9569860W y/ó referencia catastral : 020-124-05-038-001-U021F, identificado en Ribera de Deusto nº 44-A, planta segunda, puerta 1F, municipio de Bilbao, para un uso industrial.

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, el edificio industrial, objeto de valoración, se corresponde con la finca inicial nº 46 (finca inicial nº 38 de la manzana nº 5) 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 la finca registral cuyos datos registrales son los siguientes:

Inmueble	Registro de la Propiedad	Finca	Libro	Folio
Edificio industrial	nº 1 de Bilbao	1589	459 de Bilbao	131

.- Según la información aportada el inmueble objeto de valoración, tiene como titular registral a :

D. Luis Félix Peralta González y Dña. Margarita Teresa Puertas Eguren (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial).

D. José Ignacio Peralta González y Dña. María Pilar Berri Ochoa Salazar (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial).

**3.3.- Datos catastrales.**

Catastralmente el inmueble, objeto de valoración, se corresponde con tres fincas catastrales, ( una por cada planta del edificio).

Planta baja :

Finca catastral con nº fijo : U0210947G y/o referencia catastral : 020-124-05-038-001-UPB1F.



.- Planta primera :

Finca catastral con nº fijo : N9569859B y/ó referencia catastral : 020-124-05-038-001-U011F.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	044A	U	01	1F		N9569859B

.- Planta segunda :

Finca catastral con nº fijo : N9569860W y/ó referencia catastral : 020-124-05-038-001-U021F.

Municipio	Calle	Portal	Escalera	Planta	Mano	Puerta	Nº Fijo
BILBAO(020)	RR - DEUSTU DE(07970)	044A	U	02	1F		N9569860W

#### **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 Km<sup>2</sup>., para una extensión del municipio de Bilbao de 41,26 km<sup>2</sup>.

### 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 que consta de tres plantas sobre rasante, con una forma irregular en planta.

- La planta baja se corresponde con un local industrial destinado a taller de carpintería ( en la que se ubican la maquinaria propia de una carpintería) con un pequeño aseo.
- La planta primera se corresponde con un local industrial destinado a almacén, oficina con un aseo y una pequeña cocina.
- La planta segunda se corresponde con un local industrial actualmente vacío (desocupado), siendo un espacio diáfano con un pequeño vestuario y un pequeño almacén.

El acceso al edificio se realiza a través de un pasadizo peatonal que atraviesa la planta baja del edificio residencial nº 44 de la C/ Ribera de Deusto, llegando hasta un pequeño patio interior desde el cual se puede acceder al edificio, bien por una puerta peatonal que da acceso a la escalera que comunica las tres plantas del edificio ó bien por una doble puerta que da acceso al local industrial (carpintería) de la planta baja. Además se puede acceder a este local industrial en planta baja por otra doble puerta a la que se accede por el Camino de la Fuente.

Además de la escalera que une todas las plantas, incluido el acceso a la terraza, existe otra escalera interior de un único tramo que une la planta baja con la planta primera, como acceso directo entre ambos locales (taller-carpintería en planta baja y almacén-oficina en planta primera).

Dado que el edificio se sitúa en la parte zaguera del edificio residencial nº 44 de la C/ Ribera de Deusto, el inmueble es interior ubicado entre medianeras, salvo una fachada que da a un pequeño patio interior orientada al Suroeste y otra pequeña fachada en esquina con chaflán orientada al Sureste (esta fachada da al callejón ó camino de la Fuente), situándose en dichas fachadas los ventanales que sirven de iluminación y ventilación natural a los locales de las tres plantas.

La planta de cubierta es plana (transitable) y/ó terraza, en la cual actualmente se ha implantado un huerto.

La altura de los locales industriales por plantas es de :

- Planta baja : entre 3,46 m. y 3,87 m.
- Planta primera : entre 2,76 m. y 3,18 m.
- Planta segunda : entre 2,77 m. y 3,15 m.

## **6.2.- Superficies**

.- Regístralmente el edificio industrial, objeto de valoración, tiene una superficie total de 260,18 m<sup>2</sup>. (no se especifica el tipo de superficie), desglosada en :

Planta baja : 98,18 m<sup>2</sup>. (de los cuales 14,00 m<sup>2</sup> se destinan a servicios y escaleras)

Planta Primera : 81,00 m<sup>2</sup>. (de los cuales 7,00 m<sup>2</sup> se destinan a servicios y escalera)

Planta Segunda : 81,00 m<sup>2</sup> (de los cuales 5,00 m<sup>2</sup> se destinan a servicios y escalera)

.- Catastralmente el edificio industrial, objeto de valoración, tiene una superficie total construida de 302,99 m<sup>2</sup>., desglosada en :

Planta baja (nº fijo : U0210947G): 103,85 m<sup>2</sup>.

Planta Primera (nº fijo : N9569859B): 99,57 m<sup>2</sup>.

Planta Segunda (nº fijo : N9569860W): 99,57 m<sup>2</sup>.

.- 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 edificio industrial, objeto de valoración, tiene una superficie de la planta baja de 127,40 m<sup>2</sup>.

.- La superficie construida obtenida por medición del inmueble es de 315,00 m<sup>2</sup>c., desglosada en :

Planta baja : 109,00 m<sup>2</sup>.

Planta Primera : 103,00 m<sup>2</sup>.

Planta Segunda : 103,00 m<sup>2</sup>.

.- Comparando las diferentes superficies se observa que la superficie catastral es similar a la superficie construida comprobada por medición del inmueble, de forma que la superficie registral podría ser la superficie útil ya que si aplicamos un coeficiente de relación entre superficies útil y construida de 1,20 y tomando como superficie construida la comprobada por medición del inmueble se obtendría una superficie útil de 262,50 m<sup>2</sup>u. (315,00 m<sup>2</sup>c / 1,20), muy similar a la superficie registral.

Con todo ello y solo a los efectos del presente informe de tasación se adopta como superficie de tasación la superficie comprobada por medición del inmueble de 315,00 m<sup>2</sup>c.

### 6.3.- Elementos fundamentales de la edificación .

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

- La cimentación se supone de zapatas aisladas de hormigón armado.
- Estructura de hormigón armado (pilares, vigas y forjados con losas de hormigón armado).
- Cubierta plana transitable acondicionada como huerto con tierra.
- Cerramientos de fachadas a base de fábrica de ladrillo de 1 asta , estando el ladrillo visto sin rasear en la mayoría de las fachadas y medianeras, salvo en la fachada que da al patio interior y solo a nivel de planta baja y primera que está raseada y pintada, quedando los frentes de vigas y pilares en fachadas vistos y sin revestimiento.
- Escaleras de hormigón armado

### 6.4.- Acabados interiores.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
P. B. – Local industrial Taller - carpintería	Hormigón pintado	Raseadas y pintadas	Losa hormigón armado pintada
P.B. – Local industrial Aseo	Baldosa cerámica	Alicatado cerámico	Losa hormigón armado pintado
P. 1ª. – Local industrial Almacén y oficina	Hormigón pulido	Raseadas y pintadas	Losa hormigón armado pintada
P. 1ª. – Local industrial Aseo	Baldosa cerámica	Alicatado cerámico	Losa hormigón armado pintado
P. 1ª. – Local industrial Pequeña cocina	Baldosa cerámica	Raseadas y pintura	Losa hormigón armado pintado
P. 2ª. – Local industrial Espacio diáfano	Hormigón pintado	Raseadas y pintadas	Losa hormigón armado pintada
P. 2ª. – Local industrial Almacén y vestuario	Hormigón pintado	Raseadas y pintadas	Losa hormigón armado pintada

### 6.5.- Carpintería exterior.

Toda la carpintería exterior de puertas de acceso en planta baja y ventanales en plantas altas es de madera pintada. El vidrio en ventanas es sencillo.

### 6.6.- Carpintería interior.

Las puertas interiores de acceso a aseos, vestuarios, etc. son de madera pintada. Así mismo la división de la planta primera en dos espacios es de madera barnizada.

### **6.7.- Instalaciones.**

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

El edificio industrial dispone de instalación eléctrica con tomas de enchufe de fuerza y luminarias superficiales estancas, etc., instalación de fontanería y saneamiento para 2 aseos con inodoro y lavabo siendo los sanitarios y grifería de baja calidad e instalación de extintores en planta baja.

## **7.- ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

### **7.1.- Antigüedad .**

Según la información catastral el año de construcción del edificio industrial, objeto de valoración, es de 1950 (64 años de antigüedad), aunque según la información facilitada el edificio fue construido en el año 1960 (declaración de obra nueva inscrita en el año 1991).

### **7.2.- Estado de Conservación.**

El edificio industrial actualmente tiene un estado de conservación regular y/o normal teniendo en cuenta su antigüedad.

Las fachadas y medianeras, como se ha indicado anteriormente, no están raseadas ni pintadas al exterior por lo que se podría producir filtraciones de agua al interior de los locales. La planta baja es la que mejor conservación presenta aparentemente, ya que en la misma se ha llevado a cabo trabajos de mantenimiento, incluido una nueva instalación eléctrica (solo en planta baja). Los acabados interiores en las plantas primera y segunda presentan un estado de conservación peor que en la planta baja. El techo de la planta segunda como consecuencia de las filtraciones de la cubierta (terracea-huerto) afecta a las vigas y al forjado de hormigón armado con manchas de humedad que en algún caso han derivado con la armadura vista (sin revestimiento), así mismo las paredes en planta primera y segunda, incluida la escalera, colindantes a otras naves presentan algunas humedades como consecuencia de filtraciones al no estar raseadas dichas paredes al exterior. Además el suelo en planta segunda presenta algunos desconchones.

## **8.- ANALISIS DE MERCADO**

### **8.1.- Oferta.**

La oferta de locales industriales en el entorno más próximo (Zorroturre) es baja, siendo media en otros barrios de Bilbao.

### **8.2. Demanda.**

La demanda de locales industriales en el entorno más próximo (Zorroturre) 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 locales industriales de parecidas características oscilan entre los 600,00 €/m<sup>2</sup>c y los 800,00 €/m<sup>2</sup>c, dependiendo de la superficie, estado de conservación y antigüedad, situación, instalaciones, 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".

*Quando 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.*

*Quando 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	C/ Padre Larramendi nº 3, P. 2ª Bº Rekalde - Bilbao Altamira (91-2188086)	40	48012	Local industrial	311	610,93	0,948
2	Bº Rekalde - Bilbao, P. 2ª API-Chomon (94-4945096)	44	48012	Local industrial	235	744,68	0,815
3	C/ Rekalde-Larraskitu nº 35, P. B. Bilbao. Particular (696-081776)	44	48012	Local industrial	250	780,00	0,772
4	C/ Zorrozoiti nº 17, P. 2ª, Bilbao. Particular (644-025052)	64	48013	Local industrial	366	778,69	0,853
5	Crta. Zorrotza-Kastexana nº 42, P. 1ª Bilbao. Particular (606-369910)	54	48013	Local industrial	160	812,50	0,731
6	C/ Jon Arrospide nº 11, P. 1ª. Deusto - Bilbao. API - Galarza (94-4941572)	44	48014	Local industrial	130	769,23	0,731
7	P. Industrial La General, Trapagaran Edificio de 3 plantas con locales industriales (uso Carpintería) Particular (619-658827)	54	48510	Local industrial	255	647,06	0,950
8	Crta. Bilbao-Galdakao nº 6, P. 2ª Edificio Saga - Etxebarri Costa-Bank (942-917053)	44	48450	Local industrial	300	616,67	0,950

Nota : Todos los testigos se corresponden con locales industriales situados en P. B., P. 1ª y/o P. 2ª, ubicados en edificios industriales cuyas plantas se destinan a locales industriales para uso de talleres, almacenes, etc. al igual que el inmueble objeto de valoración.

**Precio homogeneizado por m2c., para uso de locales industriales..... 601,16 €/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, de forma que algunos se sitúan en la misma zona mientras que el resto no, 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	Test. 1	Test. 2	Test. 3	Test. 4	Test. 5	Test. 6	Test. 7	Test. 8
Situación	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
Superficie	1,00	0,95	0,95	1,05	0,90	0,90	0,95	1,00
Características construct.	0,95	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00
Antigüedad - Conservación	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00
Superficie de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructuras parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente homogen.	0,948	0,815	0,772	0,853	0,731	0,731	0,950	0,950

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 (€)
Edificio (PB+2) Locales industriales	Comparación	315,00	601,16	189.365,40 €
<b>TOTAL valor de tasación.....</b>				<b>189.365,40 €</b>

**Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS DE EURO.**

**11.- FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA.**

El presente informe consta de 17 páginas.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe de tasación en Bilbao con fecha 28 de Agosto 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).....	3 Pág.
.- Ficha catastral.....	3 Pág.
.- Plano de planta del inmueble.....	1 Pág.

## FOTOGRAFÍAS

















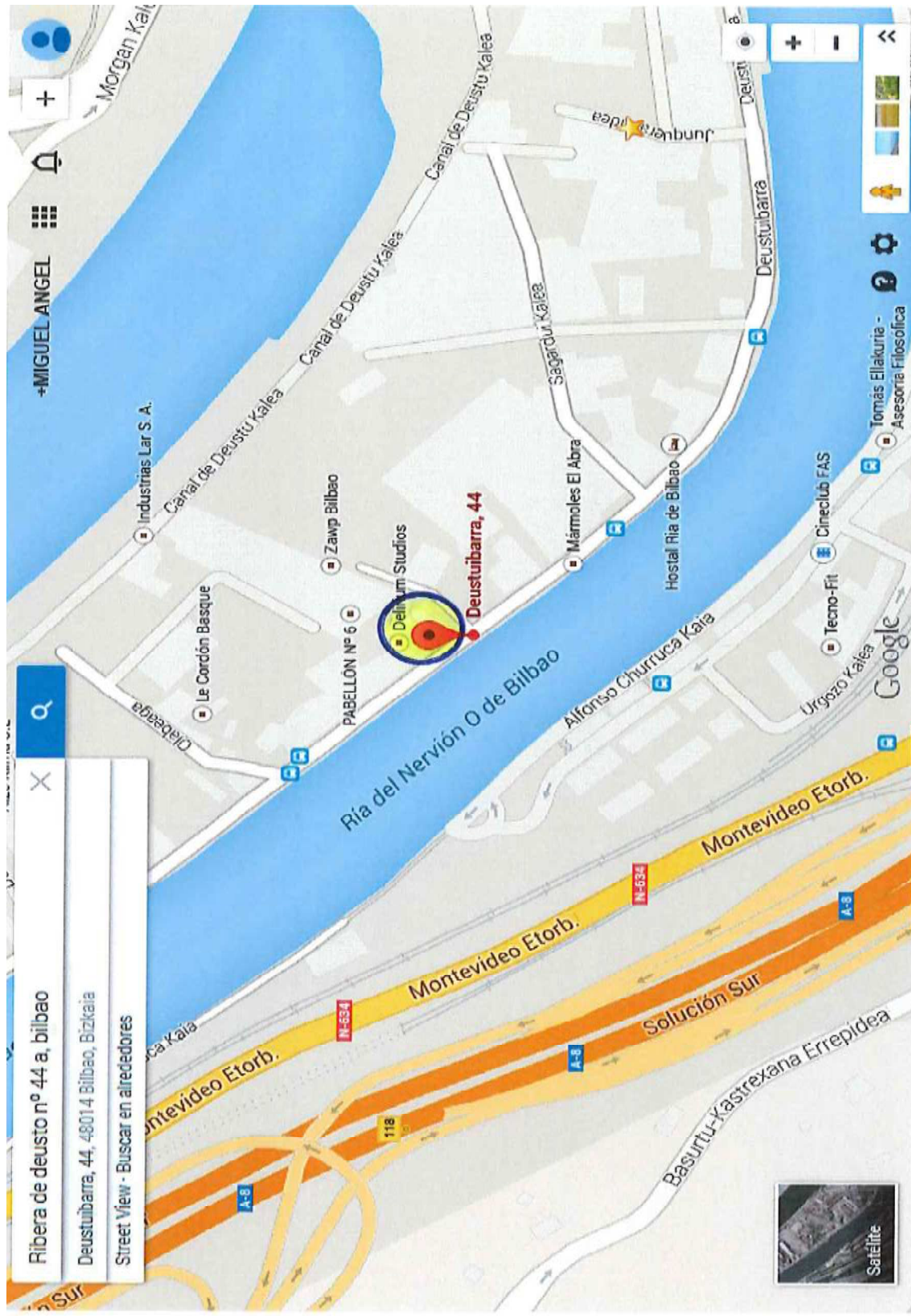






Huerta en cubierta

### SITUACIÓN



## DESCRIPCIÓN REGISTRAL



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

---

### FINCA INICIAL 46

### FINCA INICIAL 38 DE LA MANZANA 5

#### a.- Propietario registral:

- Los cónyuges D. Luis Felix Peralta Gonzalez y Dña. Margarita Teresa Puertas Eguren (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial)
- Los cónyuges D. José Ignacio Peralta Gonzalez y Dña. Maria Pilar Berri Ochoa Salazar (1/2 del pleno dominio con carácter ganancial)



---

180



---

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

---

**b.- Descripción registral:**

PABELLON INDUSTRIAL situado a la zaguera de la casa número cuarenta y cuatro de la calle Ribera de Deusto, de esta Villa de Bilbao, que tiene su entrada por dicha casa número CUARENTA Y CUATRO de la RIBERA DE DEUSTO, y por el denominado Callejón de la Fuente, que ocupa una superficie de noventa y ocho con dieciocho metros cuadrados y linda: al Norte, terreno de Don Eusebio Anitua, hoy Eugenio Basabe Arrazola; al Sur, Callejón de la Fuente; al Este, propiedad de Don Ambrosio Fernández; y al Oeste, casas números cuarenta y tres y cuarenta y cuatro de la Ribera de Deusto. Actualmente, consta de TRES PLANTAS denominadas: BAJA, PRIMERA y SEGUNDA, y encima de esta última planta, UNA TERRAZA. La PLANTA BAJA, tiene una superficie aproximada de noventa y ocho con dieciocho metros cuadrados, de los que catorce metros cuadrados corresponden a servicios y a las escaleras interiores que dan acceso a la planta primera, situadas en los linderos Norte y Este. La PLANTA PRIMERA, tiene una superficie aproximada de ochenta y un metros cuadrados, de los que siete corresponden a servicio, vestuarios y escaleras interiores de bajada a la planta baja y de subida a la planta segunda, situada en su lindero Norte, y otra escalera de bajada a la planta baja situada en su lindero Este. Y la PLANTA SEGUNDA, tiene una superficie aproximada de ochenta y un metros cuadrados, de los que setenta y seis metros cuadrados están destinados a almacén y los restantes cinco metros cuadrados están destinados a servicios, vestuario y escalera interior de bajada a la planta primera y de subida a la terraza, situada en su lindero Norte

**c.- Superficie**

- Registral: 98,18 m<sup>2</sup>
- Real: 127,40 m<sup>2</sup>
- Afectada en su totalidad

**d.- Títulos:**

- Adquirida por compraventa, autorizada por el Notario D. Elías Moral Velasco, en Bilbao el día 11 de enero de 1990.
- Adquirida por declaración de obra nueva, autorizada por el Notario D. Elías Moral Velasco, en Bilbao el día 14 de mayo de 1991.





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

---

e.- **Inscripción registral:** Finca registral 1589, del Registro de la Propiedad número 1 de Bilbao, inscrita en el libro 459 de Bilbao, folio 131.

f.- **Cargas:** Libre de cargas.

g.- **Ocupante:**

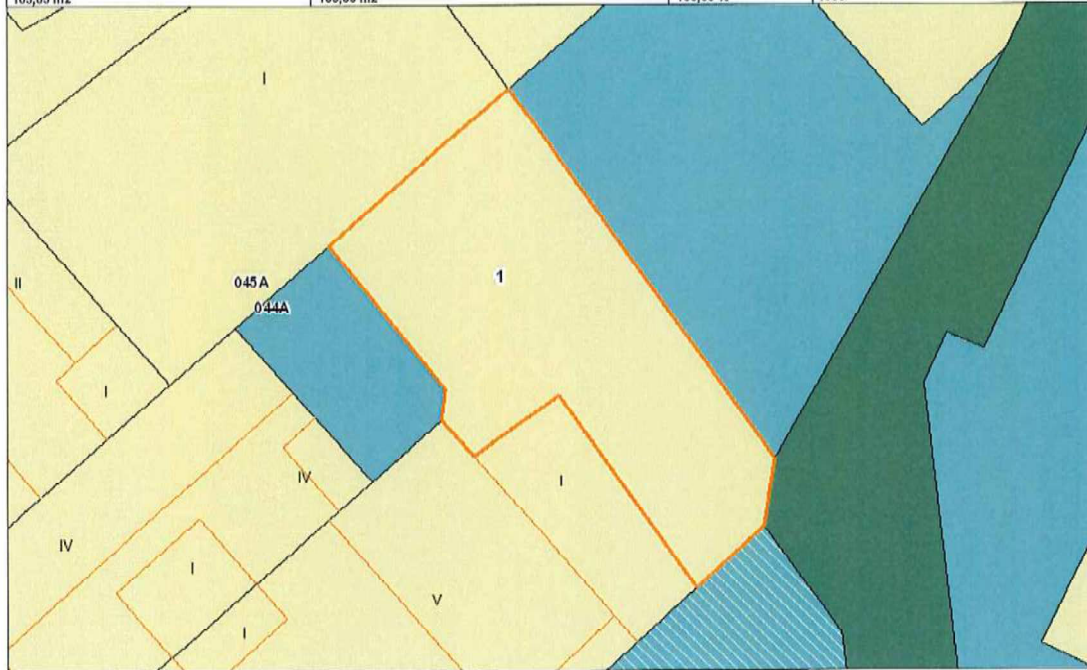
- Armademakosu, S.L.

### 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 <b>U0210947G</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 05 038 001 UPB1F
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>107970 RR DEUSTU DE</b>	Sotairua/ Planla (PB) BAJA	Ahloa/ Mano 1F	Altoa/ Puerta
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	Partaidotza Rf / Cf. Participación 100,00 %	Erakuntza - Birgaituntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 103,85 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 103,85 m2		



X= 503.252,18 Y= 4.790.496,91 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

#### 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.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.

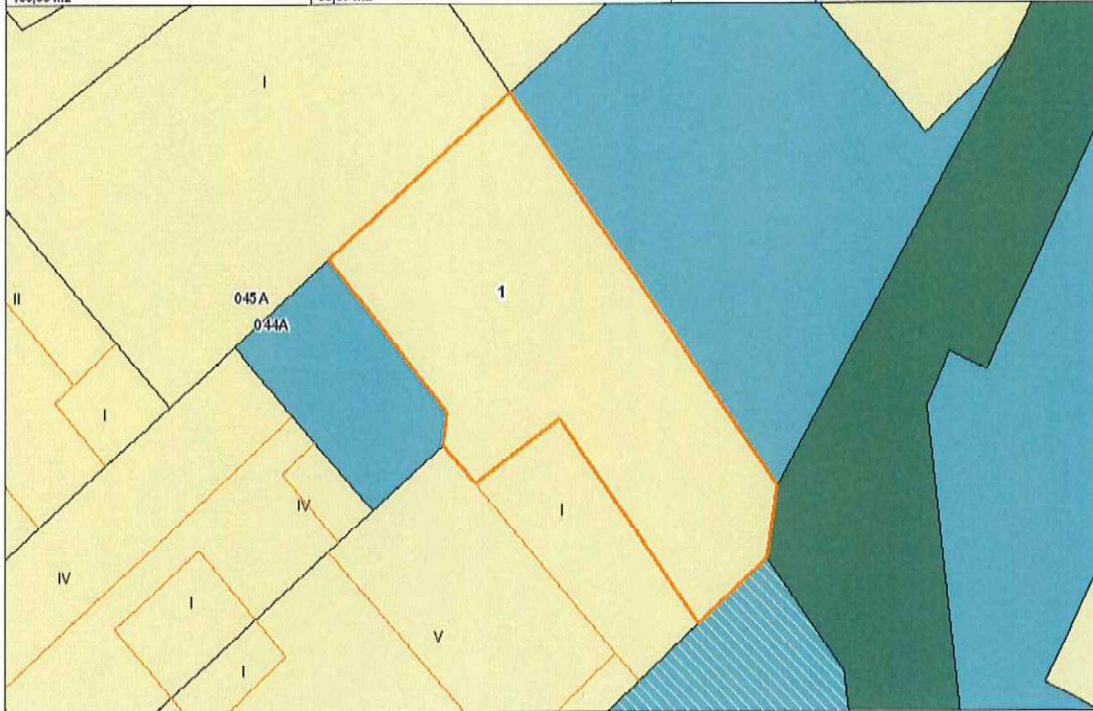
Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
29/07/2014



**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 <b>N9569859E</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>1</b>	Udalerria/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 05 038 001 U011F</b>
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>		Elokiua E. Bloke/ <b>044A</b>	Letra Letra / <b>044A</b>
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(01) PRIMERA</b>	A/Aldea/ Meno <b>1F</b>	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>103,85 m2</b>	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>99,67 m2</b>	Partaidetza Kf/ Cf. Participación	Erakuntza - Birakuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1950</b>



X= 503.252,18 Y= 4.790.496,91 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

**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.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Kof/ Coef. Partic.
N9569860W	07970 RR DEUSTU DE	99,67 m2	INDUSTRIAL	

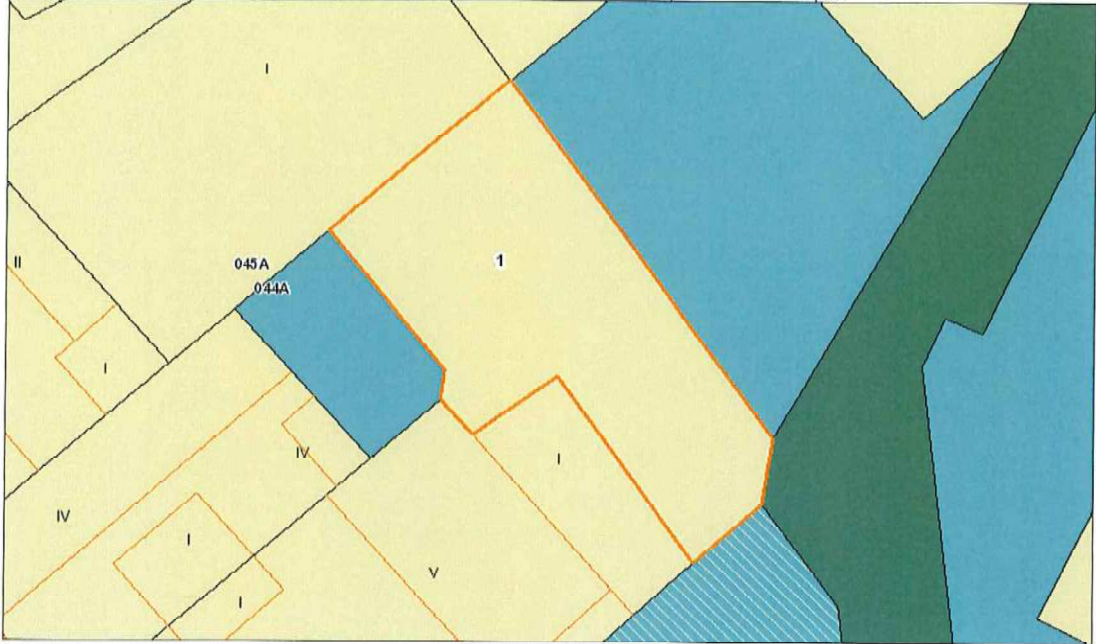
Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan  
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
29/07/2014



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 <b>N9569860W</b>	Elkartuko Elem/ Elem. Asociados 1	Udaloma/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalokua/ Localización en Parcelario 020 124 05 038 001 U021F
Kalea edo aldea/ Vía Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>			Bloque E.Bloke/ NPPorlat Atari zbk./ 044A Letra Letra /
Eskailer/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (02) SEGUNDA	Aldoa/ Mano 1F	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 103,85 m <sup>2</sup>	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 99,57 m <sup>2</sup>	Partaidetza Kf/ Cf. Participación	Eraikuntza - Birgalkuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1980



X= 503.252,18 Y= 4.790.496,91 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

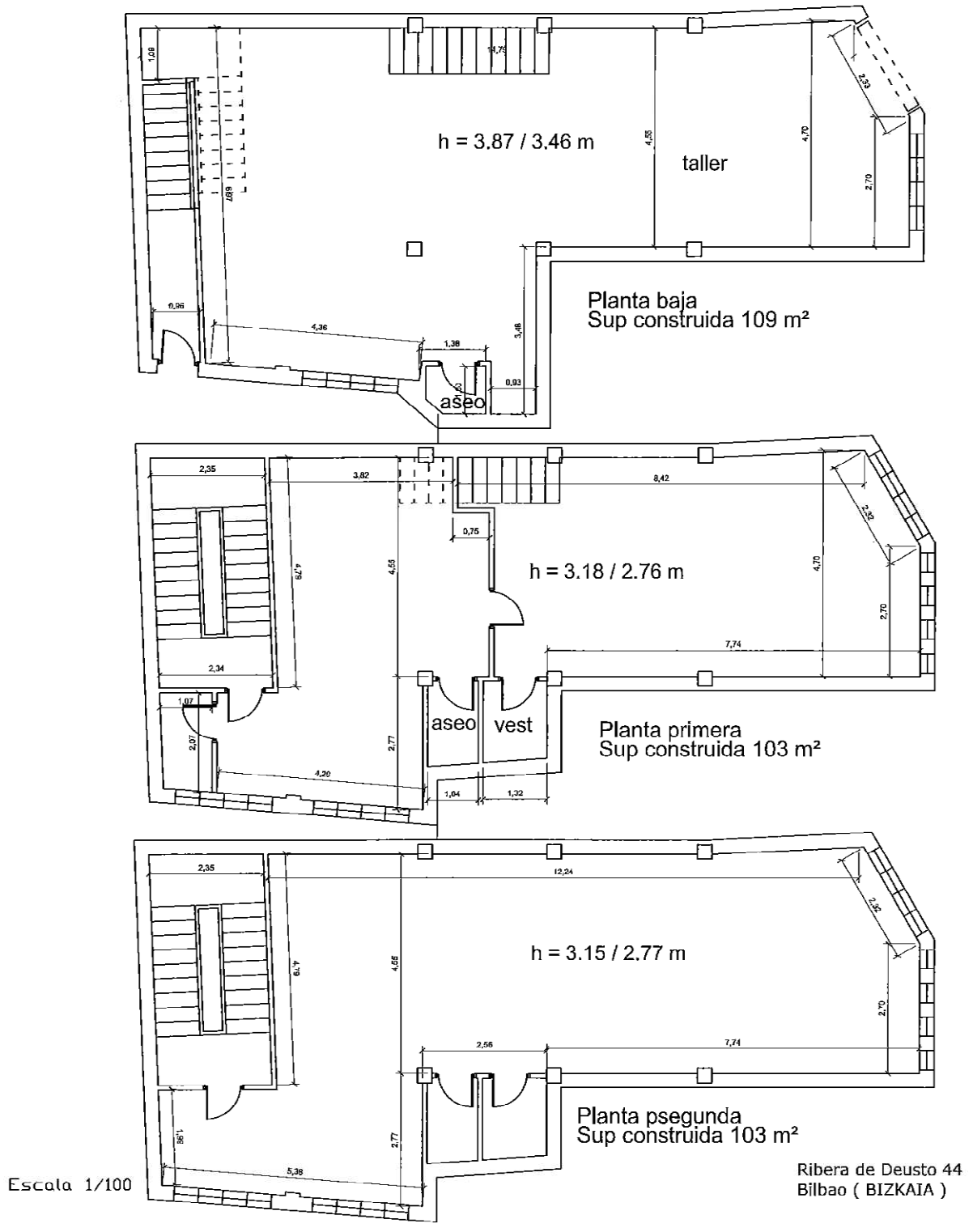
ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

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.
N9569859B	07970 RR DEUSTU DE	99,57 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	

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  
 29/07/2014

**PLANO DE PLANTA DEL INMUEBLE**



Ribera de Deusto 44  
Bilbao ( BIZKAIA )