



# VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A AYUNTAMIENTO DE BILBAO (Parcela 1).



**LKS TASACIONES, S.A.**  
Garaia Innovation Centre • Goiru, 7  
20500 ARRASATE Gipuzkoa  
T: 902 31 21 00  
F: 902 31 21 01  
tasaciones@lkstasaciones.es  
www.lks.es

# Índice

<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>4</b>
	3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	4
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN .....</b>	<b>5</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	5
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES .....	7
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>9</b>
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	9
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>10</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL**

## 1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, es calcular el coste de la indemnización por demolición de los elementos ubicados en la Parcela denominada Zorrozaurre 47, (Parcela 1 del Proyecto de Reparcelación) propiedad del Ayuntamiento de Bilbao de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

En día de la visita la parcela está desocupada.

## 2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el coste indemnizatorio por demolición de los bienes, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

1. Indemnización por demolición de las construcciones.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- ✚ Para el cálculo de los derechos indemnizatorios de las construcciones, se han tomado como referencia los precios unitarios de costes de reposición de mercado, teniendo en consideración sus características y estado de conservación de los bienes a valorar.

### 3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización por demolición correspondientes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

#### 3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE

**La Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo (art 44, aptdo 7) que será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave”.**

El cálculo de los costes indemnizatorios de las construcciones lo calcularemos, de acuerdo con lo establecido en la Norma 12 del anexo del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, obteniendo el valor de reposición, a partir del cálculo del coste actual, teniendo en cuenta el uso, calidad, carácter histórico, y depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

La Valoración de edificaciones establece que se calculará con independencia del suelo, de acuerdo con la Normativa Catastral, en función de su Coste de Reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación de los mismos.

El Valor de la construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida, longitud etc. por el valor unitario.

Los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, se han obtenido a partir de los costes de ejecución material y los gastos generales, beneficio e imprevistos del contratista, tomados como referencia de las publicaciones del Sector y contrastadas con la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP

#### Tabla de depreciación

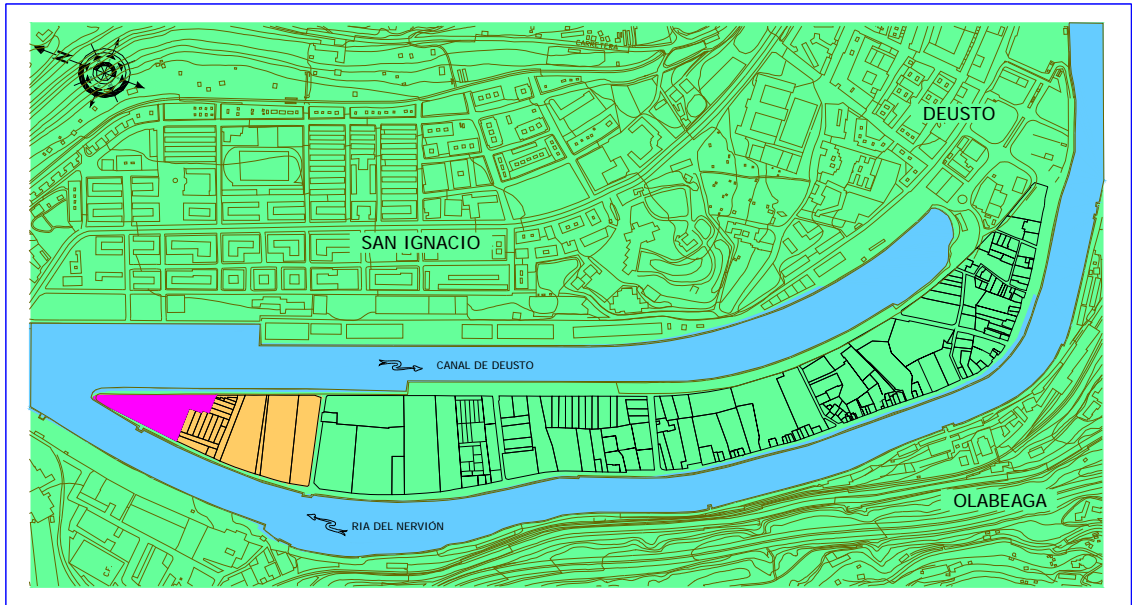
En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

*Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*[\[2\]](#)

**4 DESCRIPCIÓN**

**4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES**

**4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble**



Dirección .....Ribera Zorrozaurre 47  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio .....Bilbao  
 Sector .....Zorrozaurre

**4.1.2. Localidad y entorno**

Rasgos urbanos del entorno

Tipificación de ..... Capital de provincia  
 Uso dominante del suelo en el núcleo ..... Múltiple  
 Uso dominante del entorno ..... Industrial  
 Grado de ordenación Industrial ..... Medio  
 Calidad Industrial ..... Medio  
 Grado de edificación industrial ..... Más del 75%  
 Nivel de ocupación ..... Medio

### Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación y renovación

Grado de desarrollo .....	Finalizado
Evolución en los últimos años .....	Paralizada
Grado de consolidación.....	Alto
Antigüedad .....	Aproximadamente de 50 a 75 años
Renovación.....	Inferior al 10%

### Análisis de las infraestructuras existentes

Pavimentación.....	Suficiente
Abastecimiento de agua.....	Suficiente
Alcantarillado (fecales, pluviales) .....	Suficiente
Energía eléctrica.....	Suficiente
Alumbrado público .....	Insuficiente
Servicio telefónico .....	No existe
Gas .....	No existe
Grado de conservación del entorno.....	Regular
Zonas ajardinadas y de esparcimiento .....	No
Espacios libres .....	Playa de maniobra

### Equipamientos y comunicaciones existentes

Equipamientos existentes .....	Suficientes
Aparcamientos en superficie.....	Insuficientes
Aparcamientos subterráneos .....	No hay
Proximidad a la entrada de la autopista y autovía .....	Sí
Grado de accesibilidad.....	Bueno
Transporte público existente .....	Suficientes

#### **4.1.3. Identificación registral y catastral de los inmuebles**

Información Registral: Finca: 26.691, Tomo : 1550, libro: 486, folio: 77.

Referencia Catastral: N° Fijo: U 0215444 Q

## 4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

### 4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

#### Zorrozaurre 47 (Parcela 1)

Parcela cerrada perimetralmente, por muros de fábrica de bloque de hormigón y antiguos muros-viga de hormigón.

A la misma se accede desde Ribera de Zorrozaurre, a través de una amplia puerta cancela metálica corredera y dispone otra puerta de la misma tipología con interfono, ubicada al lado de la parcela contigua.

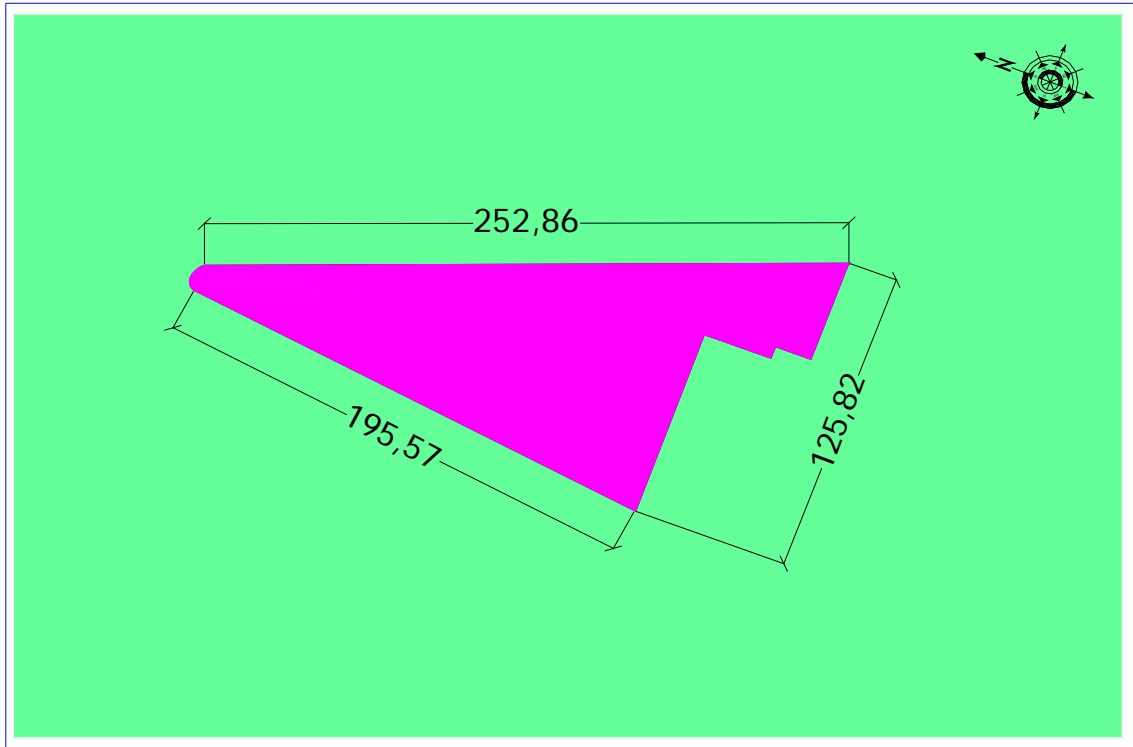
Se encuentra asfaltado, a excepción de una pequeña zona de acera al lado del acceso principal, y el vértice más agudo de la sin tratamiento específico (hierba espontánea), en la que se ubica una pequeña caseta de madera, de aspecto abandonado.

El día de la visita la parcela se encuentra vacía.

Resumen de elementos a Valorar.

Elementos a valorar			
Nº Finca		Elementos	Sup/Long
Parcela 1		Tratamiento Superficial	12.900,00 m <sup>2</sup>
		Cierres Perimetrales de Bloque (h=2m)	281,00 ml
		Cierres perimetrales de Hormigón (h=2m)	150,00 ml
		Puerta de Acceso	15,00 ml
		Puerta de Acceso	4,50 ml





## 5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

### 5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

#### Costes de construcción por contrata

Se tomarán como costes de construcción los costes unitarios estimados para producto similar.

#### Coefficientes correctores de las edificaciones

La estimación de los coeficientes correctores aplicables a efectos de cálculo, se realizarán a partir de lo establecido en el D.F. 1020/93 para lo cual tendremos en consideración los años de vida, las características de uso, categoría y modalidad estimada para cada elemento o unidad constructiva. Para aplicar los coeficientes correspondientes al Estado de conservación utilizaremos los criterios fijados en el Decreto Estatal 1020/93.

#### Valor de reposición BRUTO y NETO de los bienes

A partir de los coeficientes correctores y los Costes de Construcción estimados, a efectos de cálculo, calcularemos los Costes de Reposición Neto y Bruto de las Construcciones, de acuerdo con lo siguiente:

Elementos a Valorar			CRB		Coef	CRNeto (Euros)	
nº Finca	Elementos	Sup/Long	€/ud	€	Correct	€/m2	€
Parcela 1	Tratamiento Superficial	12.900,00 m <sup>2</sup>	34	442.470	<b>0,39</b>	13,45	173.505
	Cierres Perimetrales de Bloque (h=2m)	281,00 ml	93	26.133	<b>0,39</b>	36,46	10.245
	Cierres perimetrales de Hormigón (h=2m)	150,00 ml	356	53.400	<b>0,10</b>	36,31	5.447
	Puerta de Acceso	15,00 ml		7.000	<b>0,78</b>	5.460,00	5.460
	Puerta de Acceso	4,50 ml		3.000	<b>0,78</b>	2.340,00	2.340
	<b>SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS</b>			<b>532.003</b>			<b>196.997</b>

## 6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con los criterios referenciados en este informe, el coste indemnizatorio por todos los conceptos descritos asciende a:

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización por demolición	196.997 €
<b>TOTAL</b>	<b>196.997 €</b>

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Ayuntamiento de Bilbao en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 47 (Parcela nº 1 del Proyecto de Reparcelación de Zorrozaurre) asciende a la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y SIETE EUROS (196.997 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador

**ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## FOTOGRAFÍAS



## FOTOGRAFÍAS



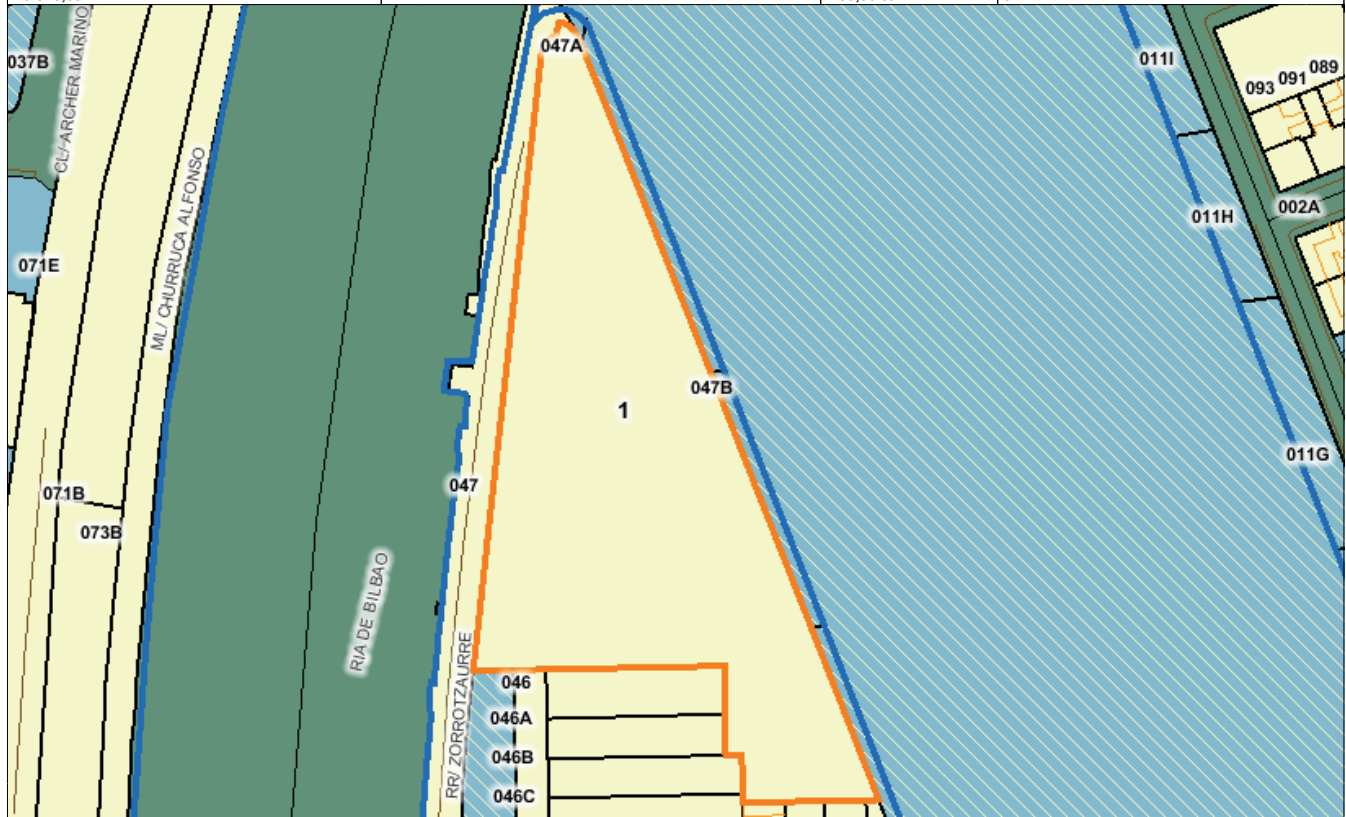
o



## ANEXO II – INFORMACIÓN 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>U0215444Q</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 01 001 001 SOLAR</b>
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(07980) RR ZORROTZAURRE</b>			Bloque E.Bloke/ <b>047</b>
Eskailera/ Escalera <b>(S) SOLAR</b>		Solairua/ Planta <b>(OL)</b>	Aldea/ Mano <b>AR</b>
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>13.546,09 m2</b>		Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem.	Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>
			Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>SOLARES</b>
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>0</b>



X= 502.847,30 Y= 4.791.834,66 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:2.300

**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-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