

INFORME

EDIF. SITO EN RIBERA DE DEUSTO Nº 9
DE BILBAO

JULIO TAIBO GARCÍA Y OTROS



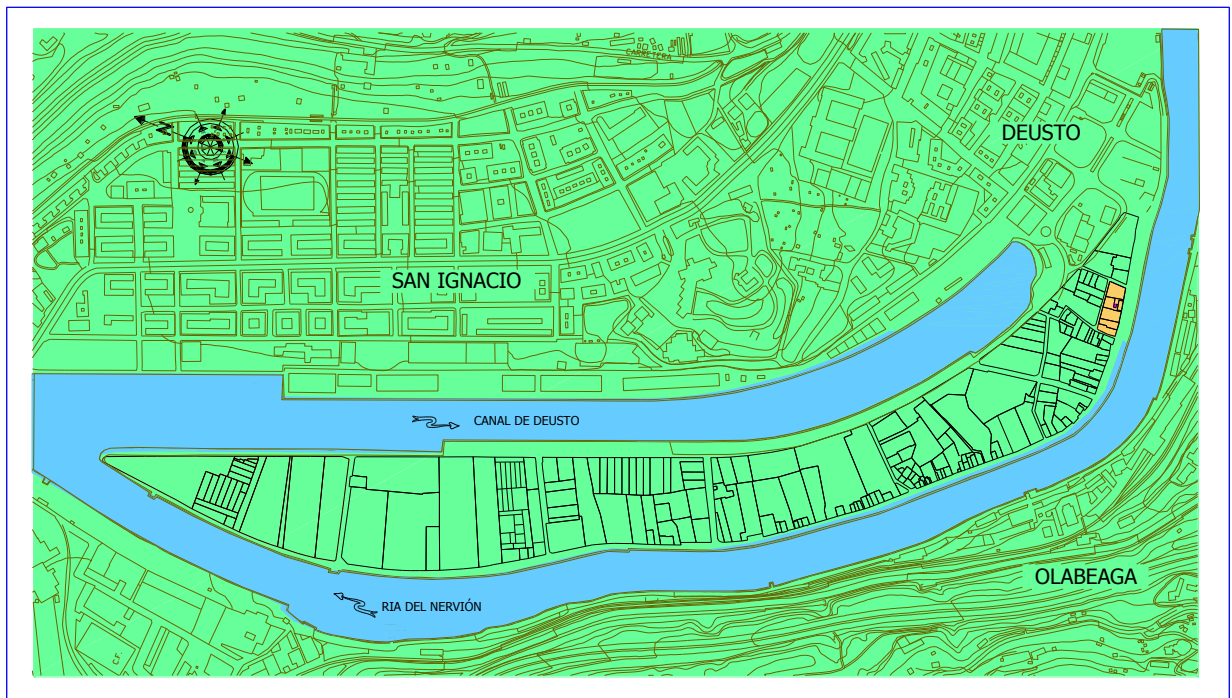
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48009 – Bilbao**

INDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	6
2.- Alcance del trabajo realizado	6
3.- Criterios de valoración	6
3.1.- Respecto a los edificios	6
3.2.- Condicionamiento de las ampliaciones que ha experimentado la industria en su ubicación actual con el paso del tiempo	7
3.3.- Fecha de referencia para los cálculos	8
4.- Identificación de la industria	8
4.1.- Descripción de la situación física	8
4.1.1.- Planos de ubicación	9
4.2.- Descripción de los inmuebles	10
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	11
5.- Valoración del vuelo	11
5.1.- Valor de reposición bruto	11
5.2.- Valor de reposición neto	12
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	13
6.- Resumen de la valoración	14
7.- Limitaciones al alcance	14

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

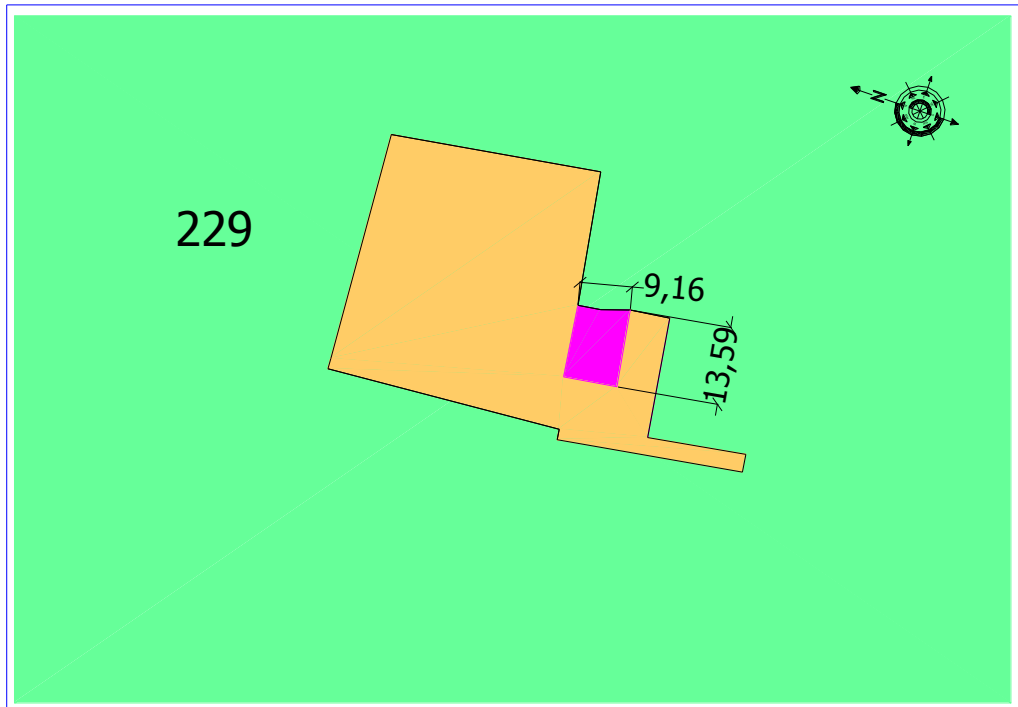
El objeto de este informe es calcular el valor de los edificios sitos en la Calle Ribera de Deusto nº 9, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya). Finca Reparcelación nº 103.



A la fecha actual disponemos de nota simple del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, que posteriormente pasamos a detallar, en la que figura como TITULAR de la finca D. JULIO TAIBO GARCIA Y OTROS. Se ubican las instalaciones en la citada dirección dentro de la denominada Península de Zorrotzaurre en Bilbao.

Dentro del terreno al que se refiere la finca, se halla un pequeño pabellón industrial en el que se ejerce la actividad de mecanizado de piezas, bajo la denominación comercial de MEFADE, S.L.

Se limita nuestra valoración de edificios a la estructura, cerramientos y acabados y a las instalaciones básicas de fuerza y alumbrado, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.





Vista de la fachada principal

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. Neto €
Edificios			
Nave Calidad Media	33.656,75	0.4421	14.879,65
Instalaciones básicas	12.138,50	0.4421	5.366,43
TOTAL	45.795,25		20.246,08

ASEPER S.L.

Álvaro Vadillo Maltrás
Director General

1.- OBJETO DEL INFORME

Hemos sido requeridos por la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO, con sede en la calle Colón de Larreátegui, nº 13 -2º dcha. de Bilbao (48009), para la realización del estudio presupuestario denominado “VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS EDIFICIOS” sitios en la dirección arriba citada, los cuales en la actualidad son de la titularidad, según la información suministrada, de D. JULIO TAIBO GARCIA Y OTROS (Nº FINCA REPARCELACIÓN 103).

Dentro del terreno al que se refiere la finca, se halla un pequeño pabellón industrial en el que se ejerce la actividad de mecanizado de piezas, bajo la denominación comercial de MEFADE, S.L.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración de los inmuebles correspondientes a las edificaciones existentes y que describiremos más adelante.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitios en la dirección antes indicada.

A tal fin, hemos procedido a la realización de una visita de inspección a dichas instalaciones, a su identificación y medición.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Los edificios objeto de nuestra intervención se ubican en una finca situada en la calle Ribera de Deusto nº 9 de Bilbao, según planos anteriormente incluidos, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos el estado material en que se encuentran, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

3.2.- CONDICIONAMIENTO DE LAS AMPLIACIONES QUE HA EXPERIMENTADO LA INDUSTRIA EN SU UBICACIÓN ACTUAL CON EL PASO DEL TIEMPO:

Según hemos podido conocer, desde Junio de 1989 se ha producido la paralización o anulación de concesión de licencias de obra para la actual Península de Zorrotzaurre, y esto produjo desde entonces una total indefinición en las remodelaciones urbanísticas de la zona.

Hay que mencionar que a estas instalaciones le son de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado el 27/12/1994 y publicado en el BOB el 29 de Junio de 1995, fecha a partir de la cual es de obligado cumplimiento.

Dentro del mismo se hallan las determinaciones para el “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre”, previéndose para esta zona un Plan Especial de Reforma Interior.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de 1994 se destina la zona a uso residencial y entre los usos prohibidos está el productivo y en este Plan se recogía además un régimen transitorio.

Este régimen definía que en las edificaciones e instalaciones existentes en la zona se podrían autorizar bajo ciertas condiciones obras de conservación y ornato y también se permitían obras de reparación y consolidación, así como determinadas obras de reforma, previa renuncia al incremento del valor expropiatorio. Excepcionalmente se permitirían obras de ampliación de instalaciones hasta un 25 % de las superficies existentes, sin superar el 50 % de ocupación de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de estas obras se daría por un periodo máximo de 10 años y con expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio.

Aprobado dicho Plan General de Ordenación Urbana, se provocó que los edificios industriales quedaran calificados en situación de fuera de ordenación.

En esta situación, no se podía efectuar en ninguno de estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo en casos excepcionales, en los cuales pueden autorizarse obras parciales u otras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretenda realizarlas.

Para el caso que nos ocupa, hemos verificado que todo el edificio y sus reformas son de construcción anterior a 1.995 y no se ha llevado a cabo ninguna obra de ampliación de consideración y mucho menos en el orden del 25% de las instalaciones preexistentes, con lo cual consideramos que en este caso no cabe efectuar ningún ajuste al valor de reposición neto por legislación urbanística.

3.3.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

Los cálculos realizados están referidos a la fecha de este Informe.

4.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios se ubican, según nota simple registral, dentro de la finca nº 789 de DEUSTO A- del Registro de la Propiedad de Bilbao, nº 1 en la que figura como titular D. JULIO TAIBO GARCIA Y OTROS y siendo la descripción: TERRENO A LA ESPALDA de la casa nº 9 de la Ribera de Deusto, y mide, después de expropiación de la Junta de Obras del Puerto, 537,59 m² y linda al norte con la Travesía de los Espinos, al sur son la calle Ribera de Deusto y en una línea de dos metros con la Carretera de Bilbao a Las Arenas, al Este con propiedad del Sr. Salutregui y al Oeste con la junta de obras del puerto. Sobre dicho terreno se hallan construidas dos tejavanas.

Los edificios, se engloban dentro de la FINCA REPARCELACIÓN Nº 103 con la siguiente:

Referencia Catastral: 01240010 002

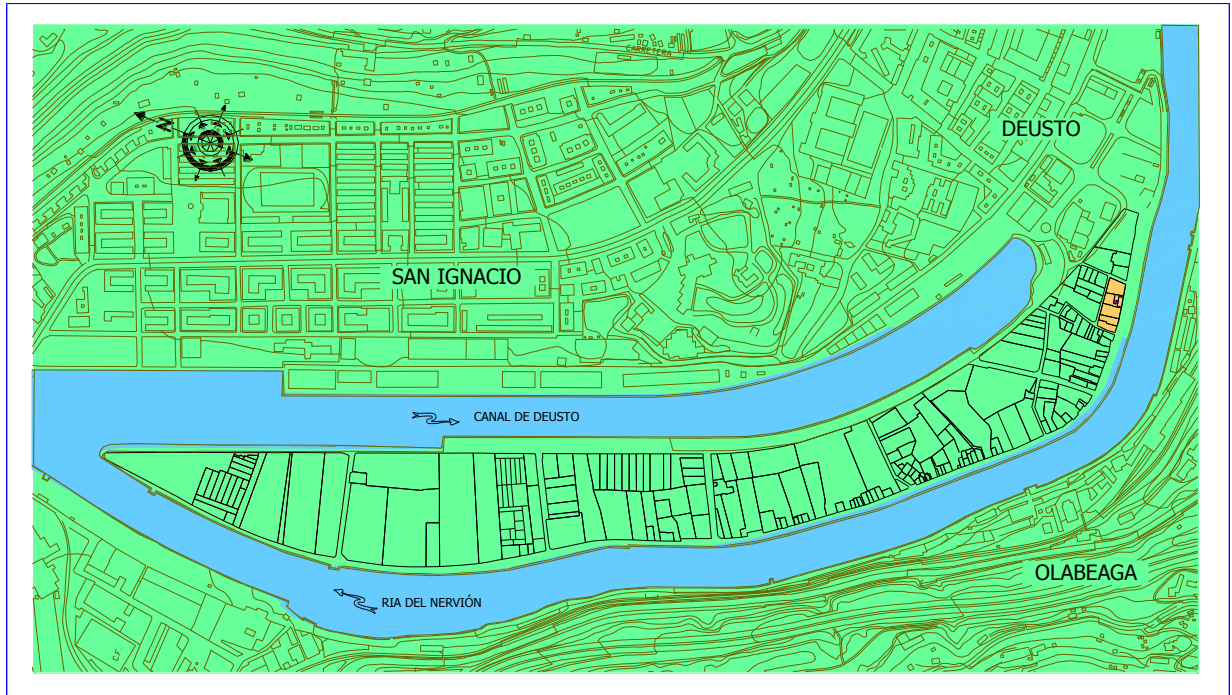
Superficie Registral: 537,59 m²

Superficie Registral Edificada: 114.36 m²

Superficie Catastral: 424,14 m²



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

En la revisión efectuada "in situ", hemos observado que el terreno, efectivamente da a la espalda de la casa del nº 9 de la Ribera de Deusto y sobre el mismo se halla construido un pequeño pabellón industrial.

Hemos procedido al estudio del valor de reposición bruto (o coste de construcción a nuevo) de los edificios existentes, en base a sus características constructivas, superficies reales constatadas por medición "in situ", condiciones de habitabilidad, etc., sin tener en cuenta el valor del terreno sobre el que se asientan, y hemos tenido en consideración el deterioro que tales edificaciones han acumulado por su utilización.

Se ha medido la superficie de la edificación y resulta una cifra en planta de **102,35 metros cuadrados**. La altura aproximada en cumbrera es de 4 metros.

Según las observaciones que hemos podido efectuar se trata de una edificación de una sola planta, muy antigua y en estado de conservación muy deficiente.



El edificio dispone de una sola puerta de acceso y está construido en estructura de pórticos de pilares de hormigón, sobre los que se asientan unas cerchas de madera pintada, correas en algún caso de metal y en los más de madera y sobre ellas se asienta tableta y una chapa de fibrocemento con varios traslucidos. Dispone de canalones y una bajante de zinc. Los cierres laterales son de fábrica de ladrillo lucido y los acabados de pintura están en muy mal estado. La solera es de hormigón en masa sin tratar. Dispone de instalación eléctrica básica y de fuerza para algunas máquinas.

Adyacente a la nave, existe una pequeña oficina de unos **8 metros cuadrados** sin habilitación.

Su estado de conservación general de conservación es muy deficiente.

No disponemos de las Escrituras de estos edificios o conjunto de edificios pero por otros datos recabados y las observaciones realizadas, podemos establecer que los edificios se construyeron en 1957.

Respecto al cálculo de los deméritos (depreciaciones), nos hemos remitido al 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.

4.2.1 - DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección de los edificios, no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables, salvo las básicas de iluminación y fuerza.

5.- VALORACIÓN DEL VUELO

5.1.- VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO

Hemos inspeccionado y verificado "in situ" las distintas calidades constructivas y las superficies de las edificaciones, lo que nos ha permitido estimar los costes de construcción que actualmente tendrían las distintas edificaciones existentes, lo que nos ha llevado a concluir que los Valores de Reposición Brutos son los que se indican en el presente cuadro.

TIPOLOGIA	M²	€/M²	TOTAL €
Edificios			
Nave Calidad sencilla	110,35	305,00	33.656,75
Instalaciones básicas	110,35	110,00	12.138,50
TOTAL			45.795,25

Nota: Añadimos la superficie de la oficina.

Con todo ello el Valor de Reposición Bruto o Valor a Nuevo sería de:

TOTAL VALOR A NUEVO 45.795,25 €.



5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de los edificios 55 años, según criterio anterior y aplicaremos el coeficiente de depreciación correspondiente, en base a la fórmula de depreciación del Real Decreto 1020 /1993 de 25 de Junio.

En base a esta fórmula, aplicamos los coeficientes de depreciación para las edificaciones, con lo cual tendremos:

TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. Neto €
Edificios			
Nave Calidad Media	33.656,75	0.4421	14.879,65
Instalaciones básicas	12.138,50	0.4421	5.366,43
TOTAL	45.795,25		20.246,08

Por lo tanto como importe de Valor de Reposición Neto, establecemos la cantidad siguiente:

TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO 20.246,08 €.

5.3.- AJUSTES POR LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Según hemos podido conocer, dentro de la actual Península de Zorrotzaurre se produjo, a partir de Junio de 1989, la paralización o anulación en la concesión de licencias de obra.

A las instalaciones analizadas le son de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado el 27 /12 / 1994 y publicado en el BOB el 29 de Junio de 1995, fecha a partir de la cual es de obligado cumplimiento.

Dentro del mismo se hallan las determinaciones para el “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre”, previéndose para esta zona un Plan Especial de Reforma Interior.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de 1994 se destina la zona en cuestión a uso residencial y entre los usos prohibidos está el productivo y en este Plan se recogía además un régimen transitorio.

Este régimen definía que en las edificaciones e instalaciones existentes en la zona se podrían autorizar bajo ciertas condiciones obras de conservación y ornato y también se permitían obras de reparación y consolidación, así como determinadas obras de reforma, previa renuncia al incremento del valor expropiatorio. Excepcionalmente se permitirían obras de ampliación de instalaciones hasta un 25 % de las superficies existentes, sin superar el 50 % de ocupación de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de estas obras se daría por un periodo máximo de 10 años y con renuncia al incremento del valor expropiatorio.

Aprobado dicho Plan General de Ordenación Urbana, se provocó que los edificios industriales quedaran calificados en situación de fuera de ordenación.

En esta situación, no se podía efectuar en ninguno de estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo en casos excepcionales, en los cuales pueden autorizarse obras parciales u otras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretenda realizarlas.

Para el caso que nos ocupa, todo los edificios y sus reformas son de construcción anterior a 1.995 y no se ha llevado a cabo ninguna obra de ampliación de consideración y mucho menos en el orden del 25 % de las instalaciones preexistentes, con lo cual consideramos que en este caso no cabe efectuar ningún ajuste al valor de reposición neto por legislación urbanística.

Con lo cual el importe total de indemnización por el Valor de Reposición Neto sería de:

TOTAL INDEMNIZACION POR EDIFICIOS: Eur. 20.246,08

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor de los edificios que nos ocupa es de **20.246,08 €**.

7.- LIMITACIONES AL ALCANCE

Debemos dejar bien sentado que, tal y como se expone a lo largo de este Informe, la presente valoración trata de reflejar el coste de los edificios en su ubicación de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Atentamente,

ASEPER, Gestión del Riesgo y el Siniestro, S.L.



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas