

# INFORME

---

## EDIFICIO SITO EN RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 10-11 DE BILBAO



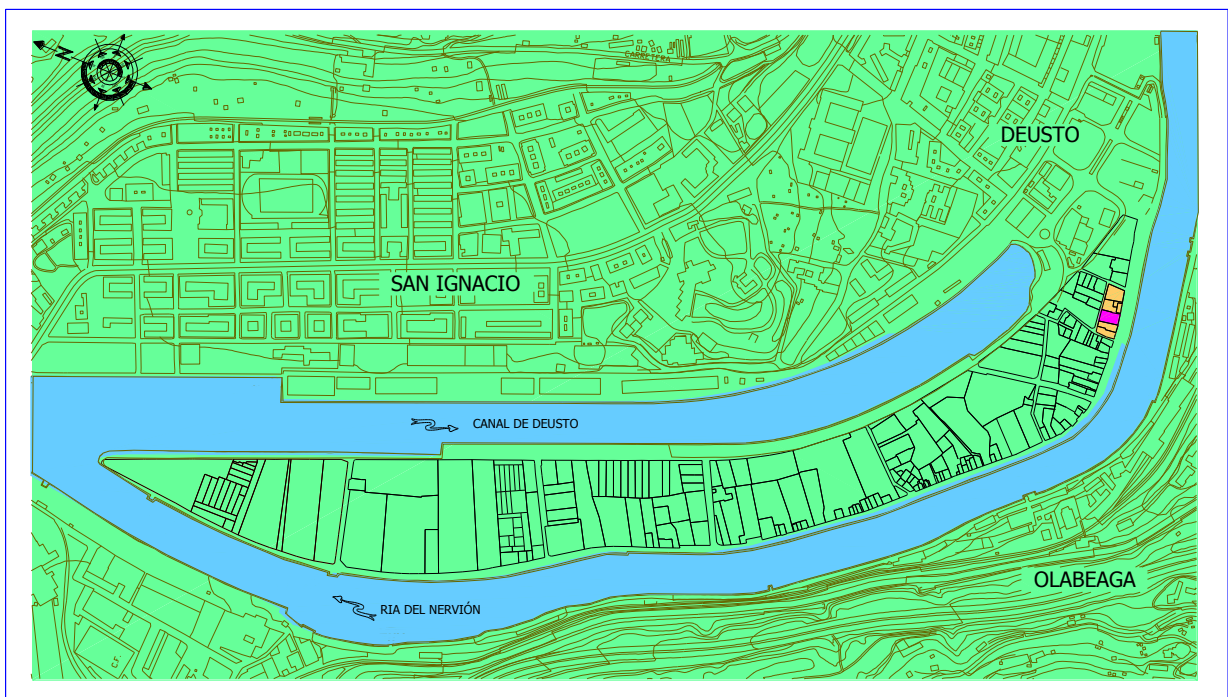
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1  
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO  
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.  
48001 – Bilbao**

**ÍNDICE DEL INFORME**

	<b><u>Pag.</u></b>
- 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	9
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	10
5.- Valoración del vuelo	10
5.1.- Valor de reposición bruto	10
5.2.- Valor de reposición neto	12
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	12
6.- Resumen de la valoración	13
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 y correspondientes a los números 10 y 11, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya).

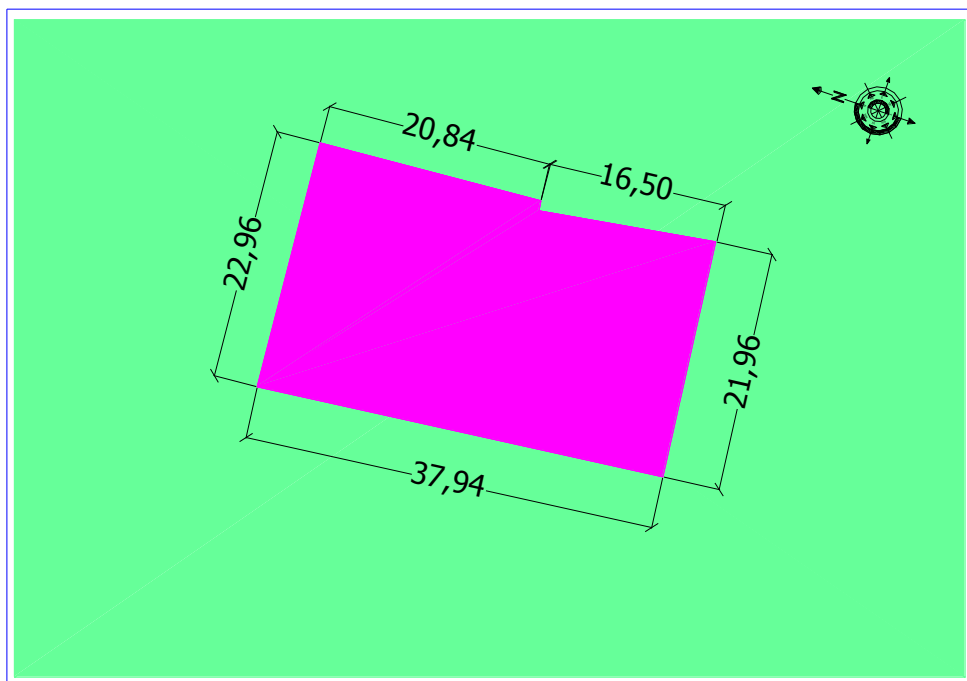


A la fecha actual no disponemos de nota simple del Registro de la Propiedad de Bilbao pero según la información recabada la TITULARIDAD de la finca corresponde la Autoridad Portuaria de Bilbao y la actividad que se ejerce (Club de Remo), corresponde al Gobierno Vasco.

La actividad que se ejerce en el pabellón, que ocupa toda la superficie de la finca, es la de Club de Remo, denominado Club de Remo de Deusto



Se limita nuestra valoración de edificios a la estructura, cerramientos y acabados y a las instalaciones básicas de 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 €
<b>Edificios</b>			
Nave Calidad Media	312.798,00	0.6284	196.562,26
Oficinas y gimnasio habilitados	91.821,00	0.6403	58.792,99
Vestuarios y aseos habilitados	74.815,70	0.6403	47.904,49
Instalaciones básicas	92.994,00	0.6284	58.437,43
<b>TOTAL</b>	<b>572.428,70</b>		<b>361.697,17</b>

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 (48001), para la realización del estudio presupuestario denominado “VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS EDIFICIOS.” sitios en la Ribera de Zorrotzaurre nº 10 y 11 de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad, según la información suministrada, de la Autoridad Portuaria de Bilbao.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración de los inmuebles.

## 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 que corresponde a los números 10 y 11 de la Calle Ribera de Deusto de Bilbao, según planos anteriormente incluidos y 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:

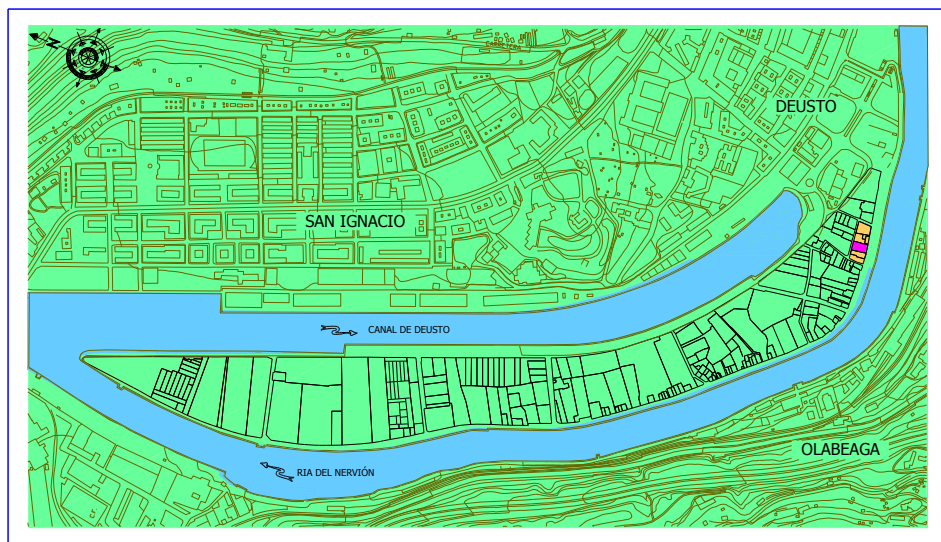
Los cálculos realizados están referidos a la fecha de este Informe.

## 4.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

### 4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican en la Calle Ribera de Deusto en la finca correspondiente a los números 10 y 11 de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao

#### 4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN





#### 4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Dentro de la finca y que como se ha citado corresponde a los números 10 y 11 de la Calle Ribera de Deusto, se ubica un solo pabellón industrial, habilitado como club de remo y tiene acceso por la calle en cuestión.

Hemos procedido al estudio del valor de reposición bruto (o coste de construcción a nuevo) de los edificios citados, 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 **845,40 metros cuadrados**. La altura aproximada en cumbre es de 7 metros.

Según las observaciones que hemos podido efectuar se trata de una edificación de una sola planta y su parte posterior se dispone de una entreplanta dedicada a gimnasio y oficinas.



El edificio dispone de 3 grandes puertas de acceso y está construido en estructura de pórticos de hormigón armado con vigas esbeltas, correas de hormigón y cierres de cubierta de fibrocemento con líneas de translucidos. Dispone de bajantes de PVC.

Los cierres laterales son de bloques de hormigón y dispone de acristalamientos en fachada. La solera es de hormigón pulido. Dispone de instalación eléctrica básica y luminarias suspendidas.

En la planta baja se dispone de una zona de almacenaje de embarcaciones, vestuarios y baños y almacenes pequeños de material diverso. Los vestuarios están perfectamente habilitados y han sido reformados recientemente. Tienen una superficie de **117,82 metros cuadrados**. Se hallan alicatados en paredes y suelos con revestimientos cerámicos de calidad media. La entreplanta se halla habilitada con gimnasio y oficinas (mitad y mitad) y tiene una superficie de **144,60 metros cuadrados**. Es de estructura de hormigón con embaldosado, tabiquería de ladrillo lúcido y pintado, suelo de linóleo en gimnasio (equipado con máquinas de segunda mano), con ventanales a la parte posterior, oficinas medianamente equipadas. No dispone de sistema de alarma.

Su estado de conservación general es bueno en todas las dependencias.

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 1983.

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 en los edificios no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables, salvo las básicas de iluminación, telefonía e internet.

### 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 Bruto son los que se indican en el presente cuadro.

TIPOLOGIA	M <sup>2</sup>	€/M <sup>2</sup>	TOTAL €
<b>Edificios</b>			
Nave Calidad Media	845,40	370,00	312.798,00
Oficinas y gimnasio habilitados	144,60	635,00	91.821,00
Vestuarios y aseos habilitados	117,82	635,00	74.815,70
Instalaciones básicas	845,40	110,00	92.994,00
<b>TOTAL</b>			<b>572.428,70</b>

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

**TOTAL VALOR A NUEVO**

**572.428,70 €.**



## 5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de los edificios 29 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:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>V. nuevo €</b>	<b>Coef.</b>	<b>V. Neto €</b>
<b>Edificios</b>			
Nave Calidad Media	312.798,00	0.6284	196.562,26
Oficinas y gimnasio habilitados	91.821,00	0.6403	58.792,99
Vestuarios y aseos habilitados	74.815,70	0.6403	47.904,49
Instalaciones básicas	92.994,00	0.6284	58.437,43
<b>TOTAL</b>	<b>572.428,70</b>		<b>361.697,17</b>

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

**TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO                    361.697,17 €.**

## 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 cado 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. 361.697,17**

## **6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN**

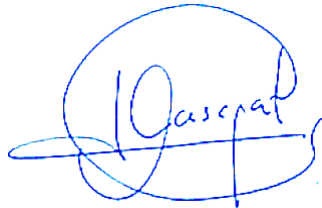
En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor de los edificios que nos ocupa es de **361.697,17 €**.

## 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