

INFORME

VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS SITOS EN RIBERA DE ZORROTZAURRE Nº 12, 13 y 14 EN BILBAO

**Dña. CONCEPCIÓN CONDE
HORMAECHEVARRIA**
y su esposo
D. PEDRO SAINZ DORRONSORO



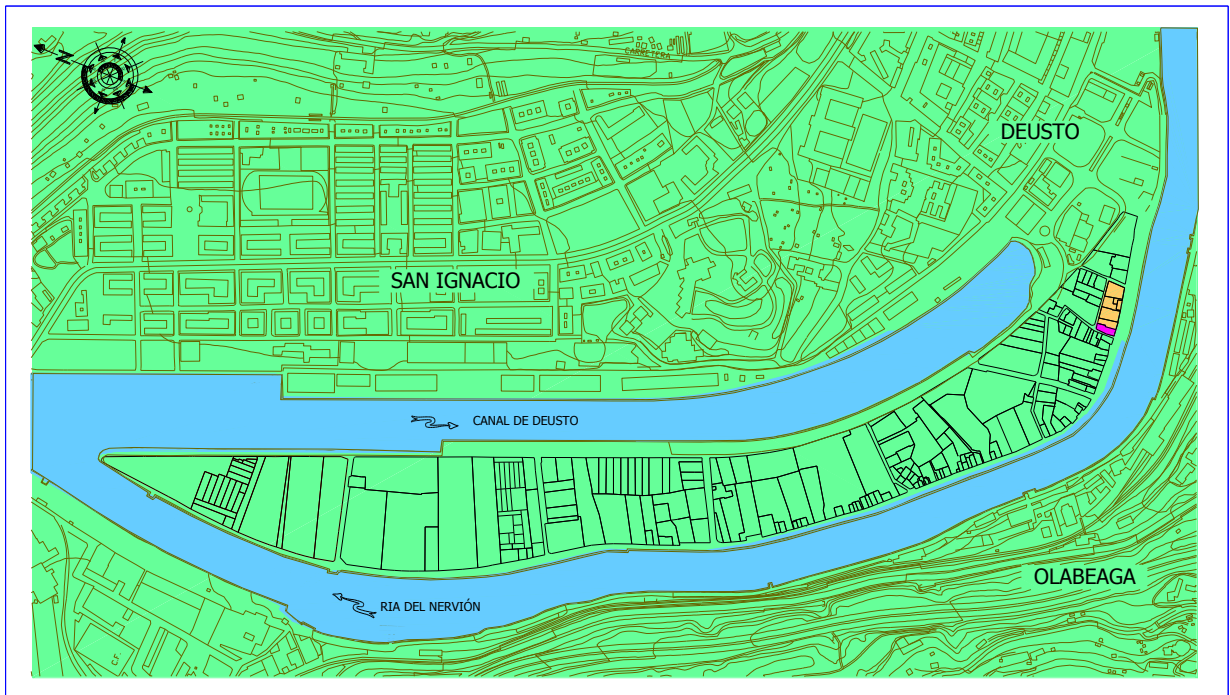
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48009 – Bilbao**

INDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	7
2.- Alcance del trabajo realizado	7
3.- Criterios de valoración	7
3.1.- Respecto a los edificios	7
3.2.- Condicionamiento de las ampliaciones que ha experimentado la industria en su ubicación actual con el paso del tiempo	8
3.3.- Fecha de referencia para los cálculos	9
4.- Identificación de la industria	9
4.1.- Descripción de la situación física	9
4.1.1.- Planos de ubicación	11
4.2.- Descripción de los inmuebles	13
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	15
5.- Valoración del vuelo	15
5.1.- Valor de reposición bruto	15
5.2.- Valor de reposición neto	16
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	16
6.- Resumen de la valoración	17
7.- Limitaciones al alcance	18

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, según notas simples, a los números 12, 13 y 14 de dicha calle, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya). FINCAS REPARCELACION 105 y 106.

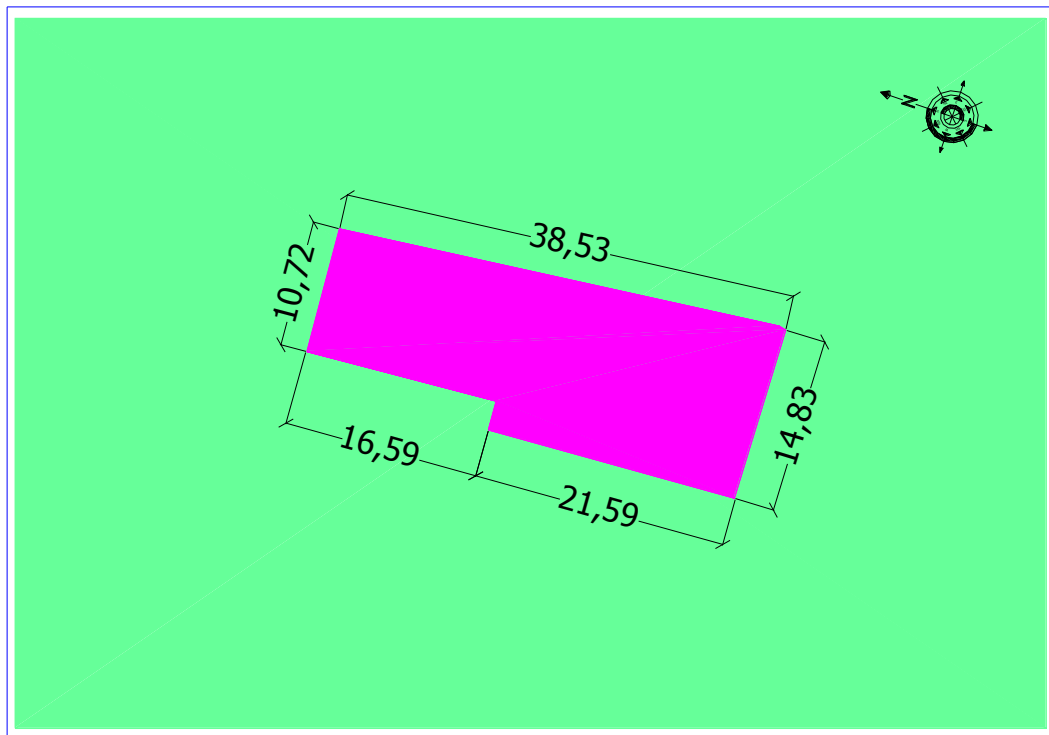


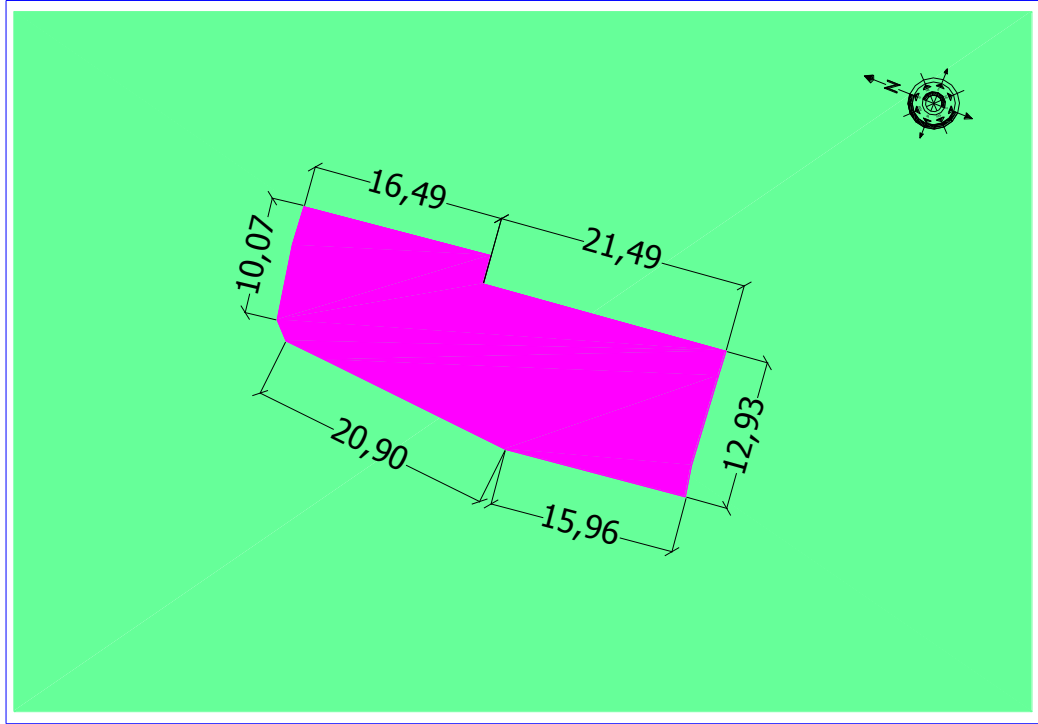
A la fecha actual y según el Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1 las fincas, pues son dos diferentes aunque comunicadas entre sí, objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de Dña. CONCEPCIÓN CONDE HORMAECHEVARRIA y su esposo D. PEDRO SAINZ DORRONSORO. Se ubican ambas en la citada dirección dentro de la denominada Península de Zorrotzaurre en Bilbao.

Hasta finales del año 2003 la empresa SAICO desarrollaba en la finca la actividad de venta, alquiler y reparación de maquinaria, pero en la actualidad la finca se halla sin actividad.

Según consta en las notas simples registrales el solar debió estar ocupado en su día por varias casas correspondientes a la Calle Ribera de Deusto nº 12, 13, y nº 14 y ahora está ocupado por un solar y varios pabellones industriales de una sola planta adosados.

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 €
Edificios			
Nave 1- Calidad Sencilla sin instalaciones	<u>242.478,01</u>	0,52304	<u>126.816,02</u>
TOTAL	242.478,01		126.816,02

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*” sitos en la dirección arriba citada, los cuales en la actualidad son de la titularidad de Dña. CONCEPCIÓN CONDE HORMAECHEVARRIA y su esposo D. PEDRO SAINZ DORRONSORO.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos se producirán por el traslado de la industria sita en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio o adyacentes en un radio aproximado de 20 Km) siendo el objeto de nuestra intervención, el propio de la valoración de los bienes materiales correspondientes a “Edificaciones existentes”.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitos 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 Zorrotzaurre y que según notas simples registrales corresponde a los números 12, 13 y 14 de la Calle Ribera de Deusto de Bilbao, según planos de catastro 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 según notas simples en las fincas:

.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 787 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 561 Libro 30, Folio 155 inscripción 9, 10 y 11 que según la descripción de la Nota Simple es: Terreno situado a la espalda de las casas nº 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la Ribera de Deusto y que mide 518 metros cuadrados y linda: al norte y oeste con camino público, al este con el lote nº 12 que se adjudica a Dña. María Colomer y al sur con casas.

.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 297 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 561 Libro 30, Folio 96, inscripción 17, 18 y 19. Según la descripción de la Nota Simple correspondería la mitad derecha de una casa del nº 12 de la Ribera de Deusto. Actualmente dicha casa ya no existe y el terreno está ocupado por pabellón industrial.

.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 298 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 561 Libro 30, Folio 100, inscripción 17, 18 y 19. Según la descripción de la Nota Simple correspondería la mitad izquierda de una casa del nº 12 de la Ribera de Deusto. Actualmente dicha casa ya no existe y el terreno está ocupado por pabellón industrial.

.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 299 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 561 Libro 30, Folio 104, inscripción 17, 18 y 19. Según la descripción de la Nota Simple correspondería la mitad derecha de una casa del nº 13 de la Ribera de Deusto. Actualmente dicha casa ya no existe y el terreno está ocupado por pabellón industrial.

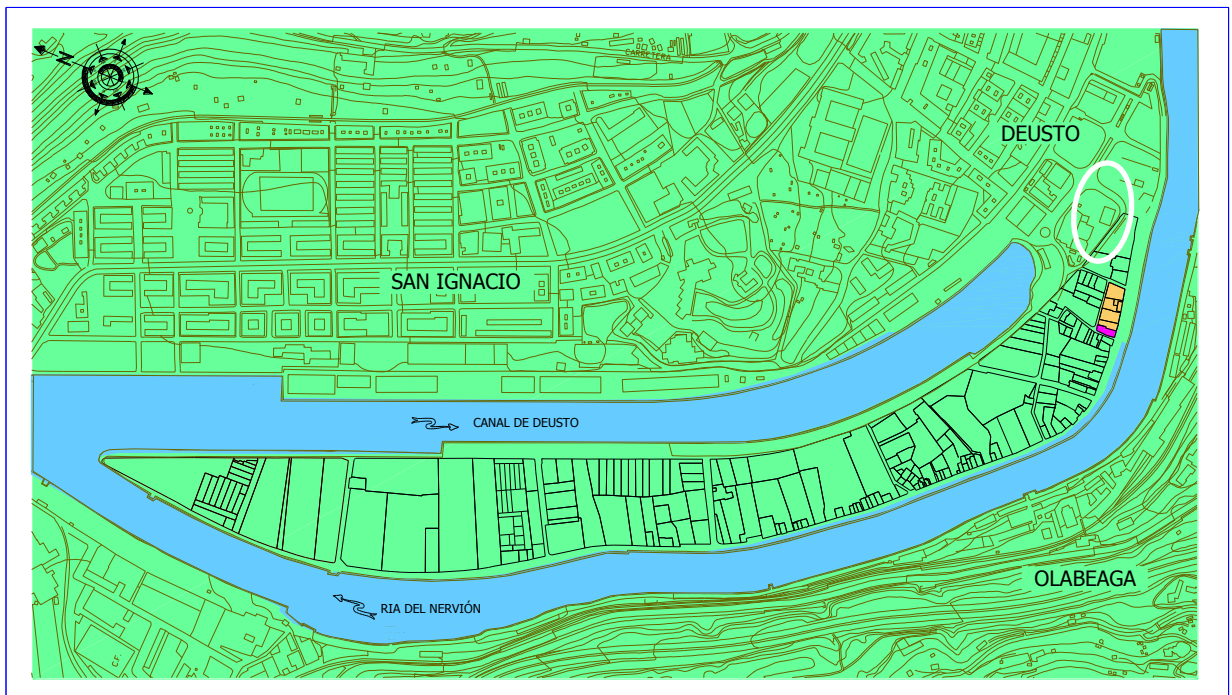
.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 300 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 561 Libro 30, Folio 108, inscripción 17, 18 y 19. Según la descripción de la Nota Simple correspondería la mitad izquierda de una casa del nº 13 de la Ribera de Deusto. Actualmente dicha casa ya no existe y el terreno está ocupado por pabellón industrial.

.- FINCA DE DEUSTO-A con N° 301 del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 552 Libro 21, Folio 142, inscripción 17, Folio 143, inscripción 18 y 19. Según la descripción de la Nota Simple correspondería la casa del nº 14 de la Ribera de Deusto. Actualmente dicha casa ya no existe y el terreno está ocupado por pabellón industrial.

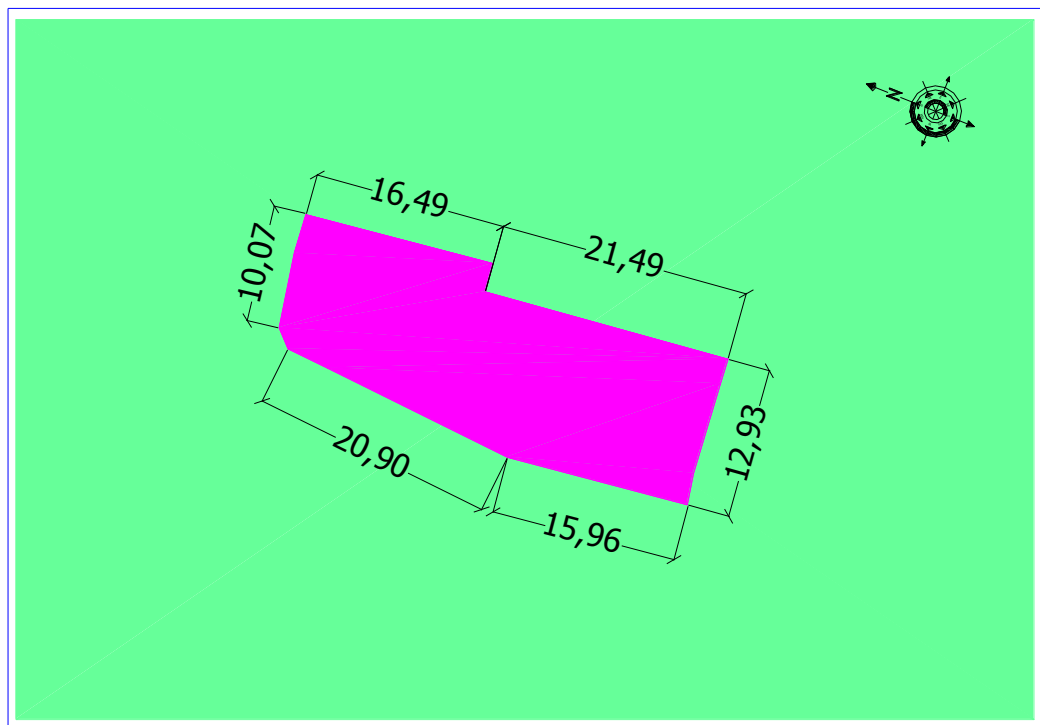
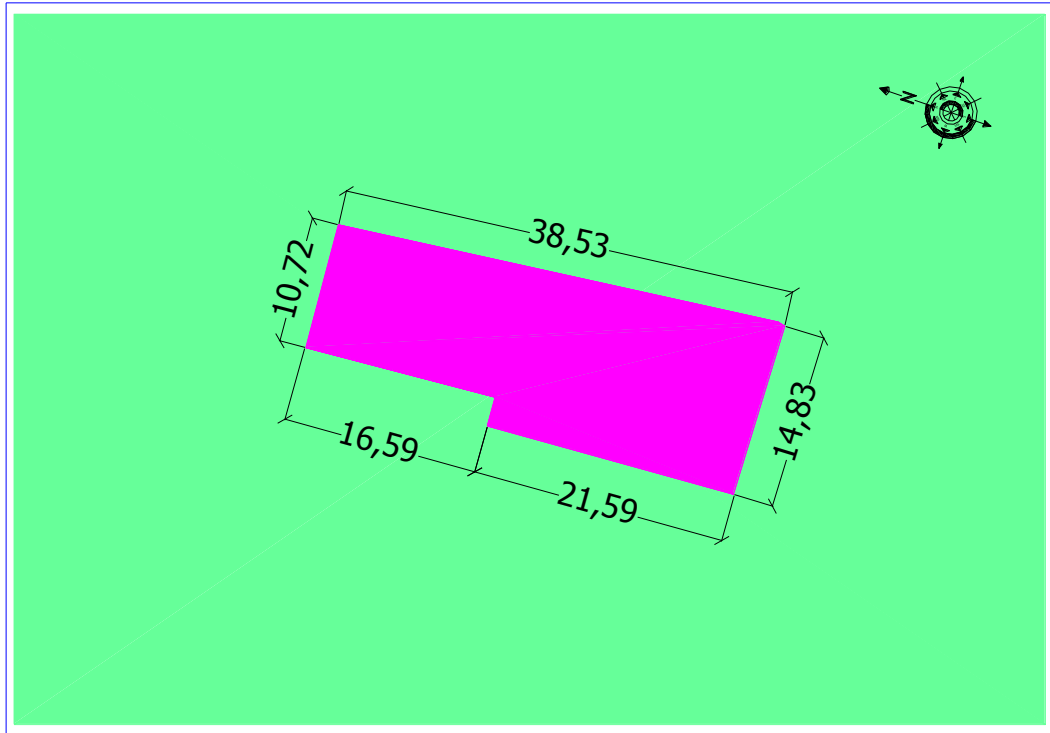
Los edificios, FINCAS DE REPARCELACIÓN 105 y 106 se engloban dentro de las fincas con las siguientes referencias catastrales

Referencia Catastral:	01240010 005	01240010 004
Superficie Registral:	266,30 m ²	267,04 m ²
Superficie Registral Edificada:	219,70 m ²	228,99 m ²
Superficie Catastral:	476,04 m ²	479,83 m ²

4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con referencias: 01240010 005 y 012400010 004 en la que se engloban las edificaciones objeto de la valoración.





4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Dentro de la finca hemos observado que se ubican varios pabellones industriales adosados de una sola planta y como se ha citado corresponderían a los números 12, 13 y 14 de la Calle Ribera de Deusto y tienen 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 parcela y resulta la cifra en planta de total del terreno de 915,36 metros cuadrados y de los cuales se hallan edificadas un total de **795,01 metros cuadrados**. La altura aproximada en cumbre es de 4 metros.

Según las observaciones que hemos podido efectuar se trata de edificaciones de una sola planta simples construidas con estructuras metálicas a base de perfiles laminados con correas metálicas en cubierta y cierres de fibrocemento y chapa simple. Disponen de iluminación natural en cubierta a través de lucernarios. La solera es de hormigón.

Entendemos que los edificios disponen de las instalaciones mínimas de alumbrado. Su estado de conservación es deficiente en exteriores.



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 1970.

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 los edificios no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables.

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	M ²	€/M ²	TOTAL €
Edificios			
Nave 1- Calidad Sencilla sin Instalaciones	795,01	305,00	242.478,05
TOTAL	795,01		242.478,05

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

TOTAL VALOR A NUEVO 242.478,05 €

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de los edificios 42 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 1- Calidad Sencilla sin instalaciones	242.478,01	0,5230	126.816,02
TOTAL	242.478,01		126.816,02

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

TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO 126.816,02 €

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. 126.816,02

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

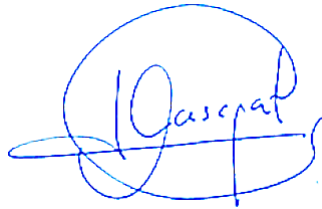
En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor de los edificios que nos ocupa es de **126.816,02 €**

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