



# VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A Jose Mari Urrutia (Parcela 11).



**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

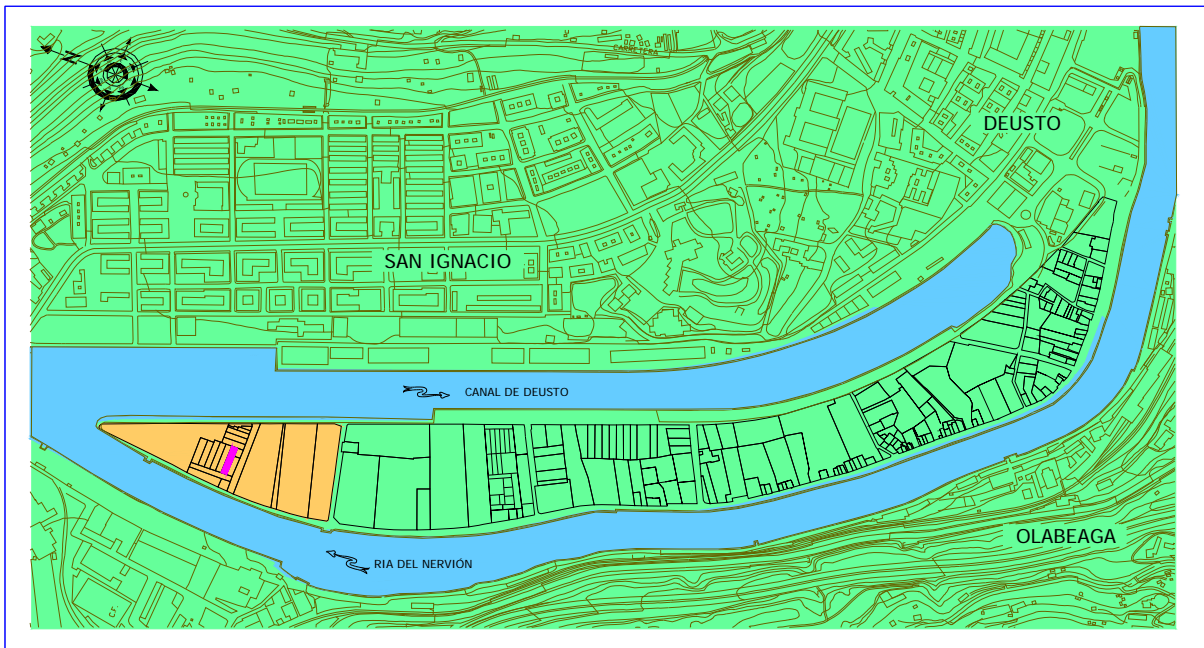
<b>0</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>7</b>
	3.1 INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	7
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN.....</b>	<b>9</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	9
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES .....	11
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>13</b>
	5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	13
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>15</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA**

## 0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe de valoración es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Zorrozaurre 46 E, (Parcela 11 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de José Mari Urrutia, de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.



En el momento de la visita se observa que en el inmueble no se desarrollaba actividad alguna.

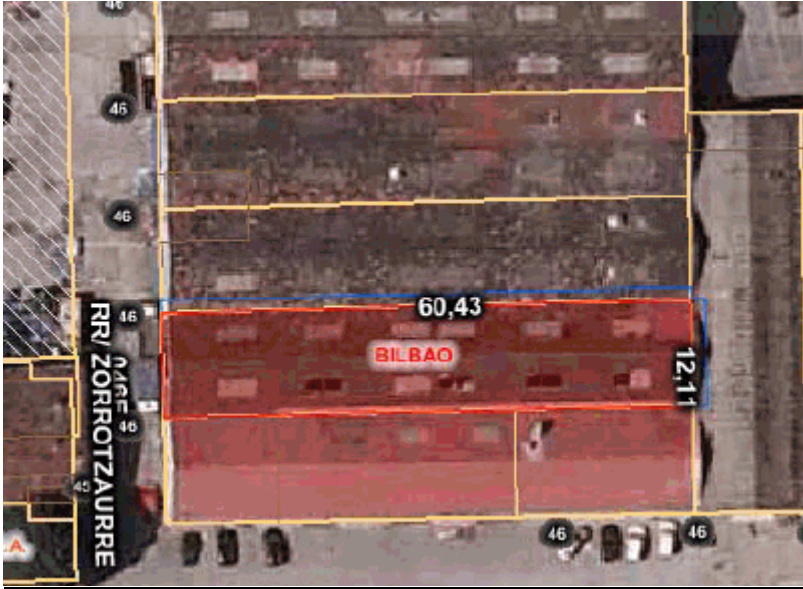
### Nave en propiedad

- a) Planta Baja: de 726,16 m<sup>2</sup>, con una altura libre aproximada de 4,00 ml.

El resto de la parcela comprende la zona de acceso.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m)
Desconocido	P,B.	726,16	4,00
<b>Total Nave</b>		<b>726,16</b>	

**Plano de Planta:**



**Fotos:**



**Valoración:**

La Valoración de las indemnizaciones a la fecha de la emisión del informe asciende a:

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización por demolición de pabellones	135.792 €
<b>TOTAL</b>	<b>135.792 €</b>

Estos valores no contemplan el IVA

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente

## 1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Zorrozaurre 46 E, (Parcela 11 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de José Mari Urrutia, de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

En el momento de la visita se observa que en el inmueble no se desarrollaba actividad alguna.

### Nave en propiedad

- a) Planta Baja: de 726,16 m<sup>2</sup>, con una altura libre aproximada de 4,00 ml.

El resto de la parcela comprende la zona de acceso.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m)
Desconocido	P,B.	726,16	4,00
<b>Total Nave</b>		<b>726,16</b>	

## 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, en la que 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 por el valor unitario.

A continuación indicamos los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, estimada a partir de la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP correspondiente a los costes de construcción de pabellones industriales:

#### Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave Industrial sin instalaciones	305	370	480
Entreplanta sin habilitar	250		



Habilitación de Oficinas	580	635	700
Habilitación de Vestuarios-Aseos	580	635	700

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

Las calidades serán determinadas en función de la tipología constructiva, de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

### Instalaciones en Naves industriales

Instalaciones	Calidades		
	Básica	Media	Alta
Instalaciones en naves	110	250	350

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente categorización:

**Instalación Básica;** la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.

**Instalación Media;** la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con alumbrado de emergencia, telefonía, megafonía, saneamiento, grifería y aparatos sanitarios, agua caliente, aire comprimido...

**Instalación Alta;** además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, montacargas...

### Tabla de depreciación

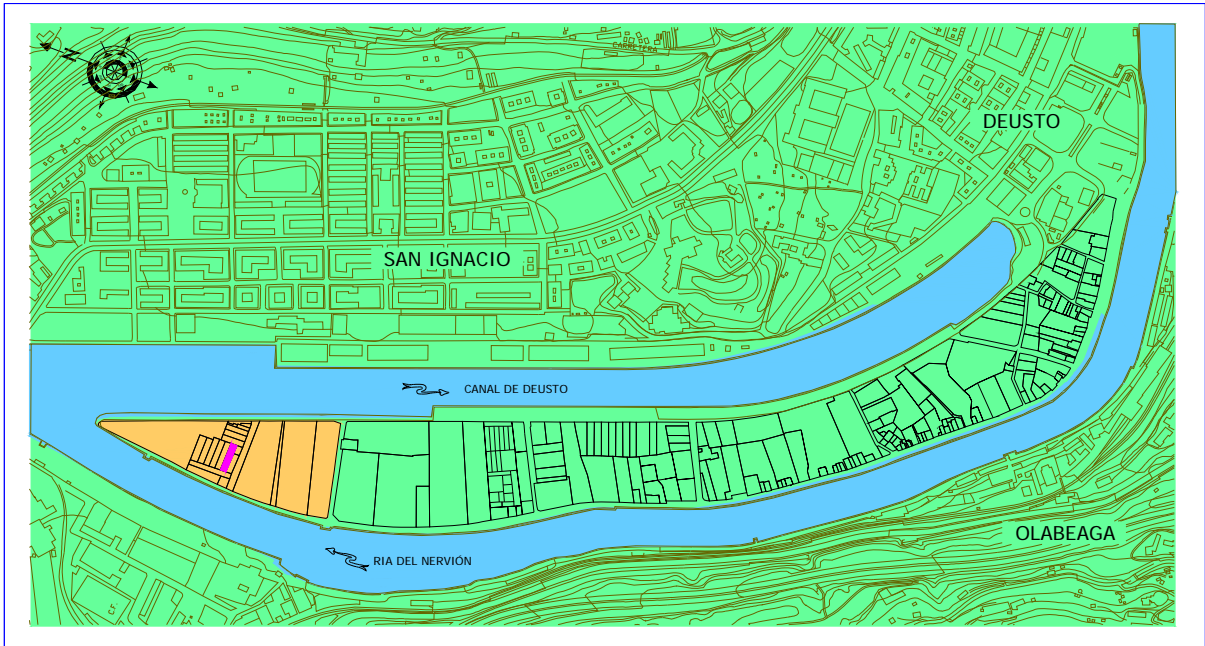
En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

*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* [🔗](#)

**4 DESCRIPCIÓN**

**4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES**

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



Aparentemente en el inmueble no se desarrolla actividad alguna.

Dirección .....Ribera Zorrozaurre 46 E  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrotzaurre

**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: No se ha dispuesto

Referencia Catastral: N° Fijo: N-9609677 Q

## 4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

### 4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

La nave objeto de valoración, está situada en Ribera de Zorrozaurre 46 E, situada entre medianeras en un pequeño polígono industrial.

No se ha podido acceder al interior, procediendo a su descripción a partir de la información catastral y la obtenida a partir de la observación visual desde el exterior.

#### Descripción de los Bienes:

Nave rectangular, consta de planta baja.

Su cubierta es a dos aguas con cerchas de hormigón, en la fachada dispone de un amplio hueco sin carpintería y con protección mediante barrotes metálicos. La fachada está raseada y pintada.

Dispone de dos puertas de acceso, una a través de una amplia puerta metálica plegable y otra a través de una puerta peatonal.

Instalaciones específicas: No se considera la existencia de las mismas.

**Estado de conservación:** Normal, para la vida transcurrida.

#### **Detalle de Superficies:**

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Almacén	P.B.	726,16	Aprox. 4,00
<b>Total</b>		<b>726,16</b>	

#### **Características constructivas generales:**

Las características principales del inmueble son las siguientes:

Cimentación..... Zapatas aisladas

Combustible.....	Electricidad
Grifería.....	Calidad media
Aparatos sanitarios .....	Calidad media
Saneamiento.....	Red general
Alumbrado exterior .....	Si hay
Centro de transformación.....	No hay
Fuerza.....	Si hay
Teléfonos.....	No hay
D incendios .....	No hay

#### Antigüedad

Antigüedad del edificio.....	más de 50 años
------------------------------	----------------

## 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 adoptados en las tablas recogidas en el punto 3.1 de este informe.

#### 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 inmuebles.

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:

Titulo	Dirección	Ubicación	Elementos a valorar		VRB		Coef		
			Uso	Superf	€/m <sup>2</sup>	€	H	I	Corr.
En Propiedad	RR.Zorrozaurre 46E	P.B.	Guarda coches	726,16 m <sup>2</sup>	415	301.356	0,45	1,00	<b>0,45</b>

Dirección	Ubicación	Elementos a valorar		VRB		Coef	Valor Rep Neto (VRN)	
		Uso	Superf	€/m <sup>2</sup>	€	Corr.	€/m <sup>2</sup>	€
RR.Zorrozaurre 46E	P.B.	Guarda coches	726,16 m <sup>2</sup>	415	301.356	<b>0,45</b>	187,00	135.792,00
<b>Suma total</b>			<b>726,16 m<sup>3</sup></b>	<b>415</b>	<b>301.356</b>		<b>327,21</b>	<b>135.792,00</b>

✚ El valor de Reposición Neto por demolición de los pabellones descritos **asciende a CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTAS NOVENTA Y DOS EUROS (135.792 €)**.

## 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 de pabellones	135.792 €
<b>TOTAL</b>	<b>135.792 €</b>

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a José María Urrutia Aranzadi en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 46 E ( Parcela nº 11 del P.Reparcelación de Zorrozaurre) asciende a la cantidad de **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTAS NOVENTA Y DOS EUROS (135.792 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.




Jon Berbel  
Director Gerente

Beatriz Arregui  
Tasador



## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

## FOTOGRAFÍAS



## ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA



**Bizkaiko Foru Aldundia**  
**Diputación Foral de Bizkaia**  
Ogasun eta Finantza Saila  
Departamento de Hacienda y Finanzas

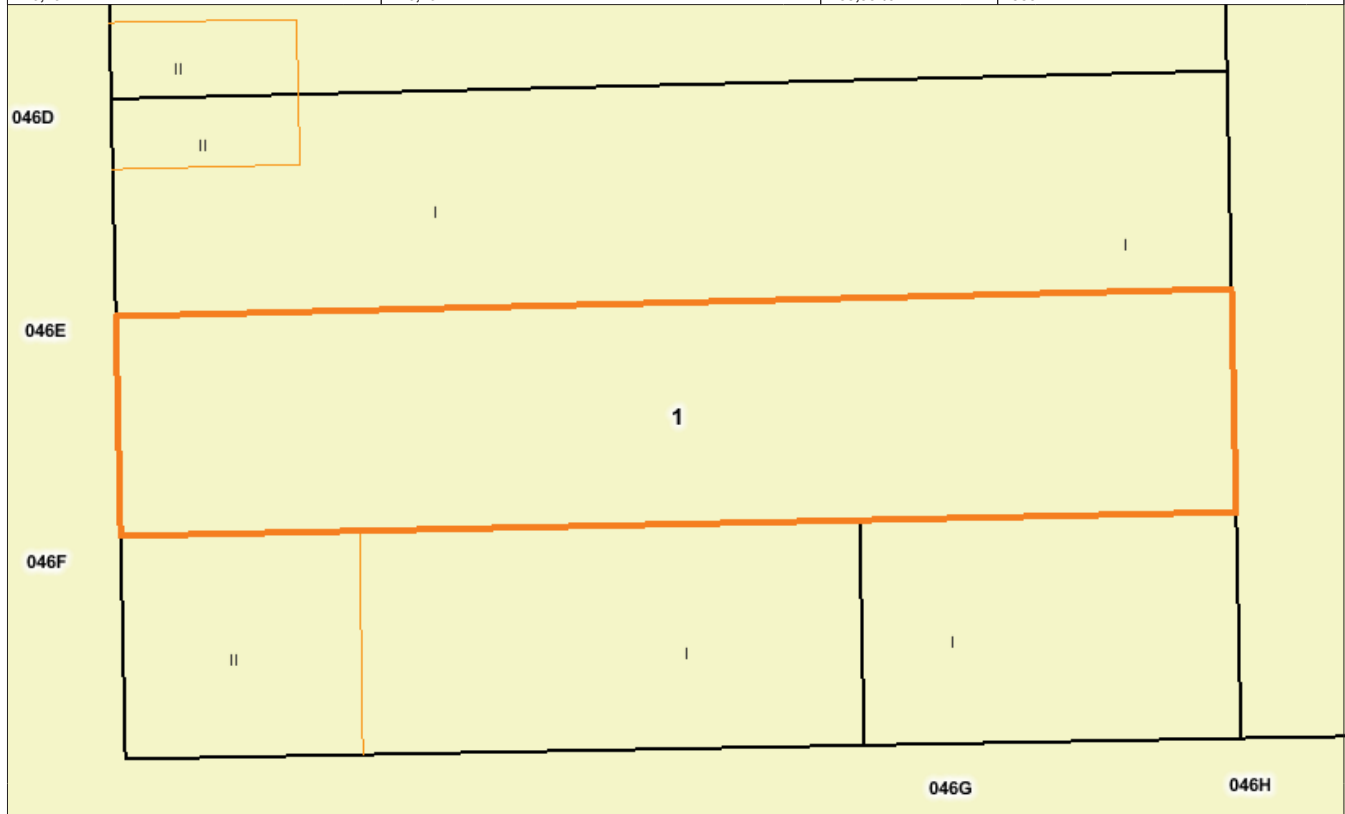
# Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

## Hiriko Higiezin Ondasunak

### Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

#### Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>N9609677Q</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 01 011 001 UPB1F006</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(07980) RR ZORROTZAURRE</b>			Bloque E.Bloke/ <b>046E</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>046E</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>1F</b>	Atea/ Puerta <b>006</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>726,16 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>726,16 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1950</b>	



X= 502.666,48 Y= 4.791.790,53

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:400

### 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 higiezin 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  
14/05/2012