

INFORME

“ EDIF. SITO EN RIBERA ZORROTZAURRE
Nº 45 y 46 G BILBAO”

**FOMENTO CONSTRUCCIONES Y
CONTRATAS, S.A.**

Valoración de Los inmuebles sitos en
ZORROTZAURRE
(BILBAO)



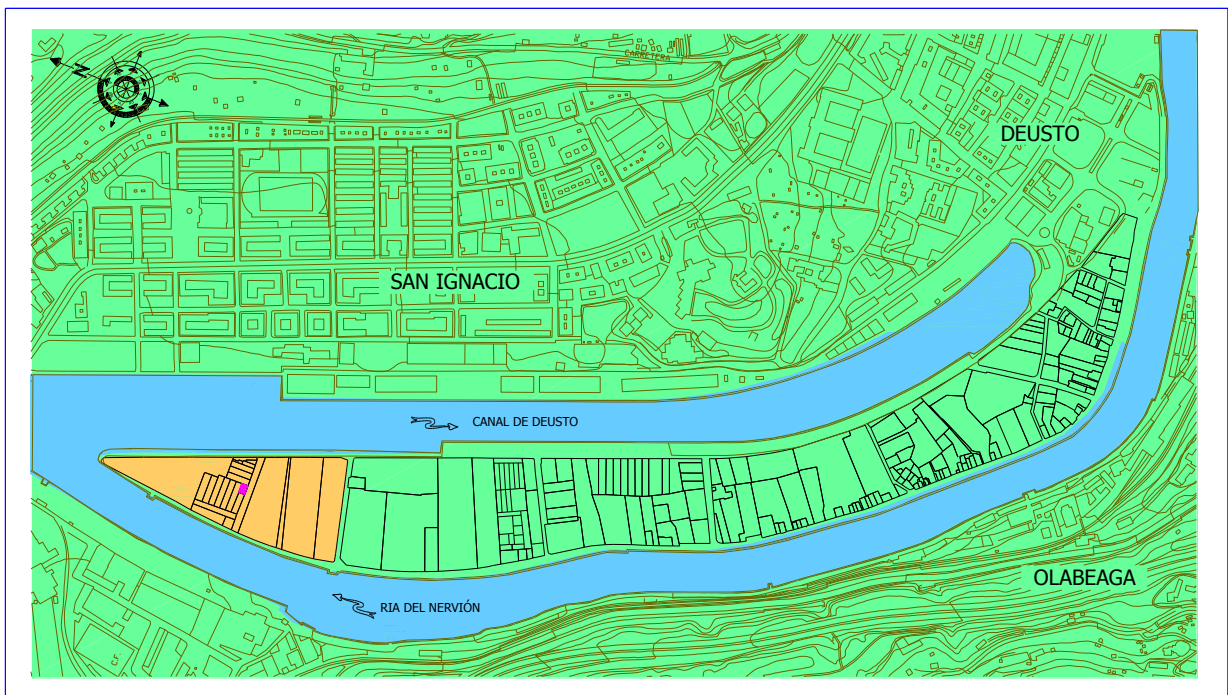
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE
C/ Colón de Larreátegui nº 13 – 2º dcha
48009 – Bilbao**

ÍNDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	8
2.- Alcance del trabajo realizado	8
3.- Criterios de valoración	9
3.1.- Respecto a los edificios	9
3.2.- Respecto a las instalaciones y contenidos	9
3.3.- Condicionamiento de las ampliaciones que ha experimentado la industria en su ubicación actual con el paso del tiempo	9
3.4.- Fecha de referencia para los cálculos	10
4.- Identificación de la industria	10
4.1.- Descripción de la situación física	11
4.1.1.- Planos de ubicación	12
4.2.- Descripción de los inmuebles	14
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	18
5.- Valoración del vuelo	18
5.1.- Valor de reposición bruto	18
5.2.- Valor de reposición neto	18
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	19
6.- Valoración del traslado	20
7.- Resumen de la valoración	21
8.- Limitaciones al alcance	22

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El objeto de este informe es calcular el coste del traslado de la empresa **FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A.** con **C.I.F. A28037224** ubicada en la Ribera de Zorrotzaurre, nº 45 y 46 G de Bilbao. FINCA REPARCELACIÓN 12 y 13.



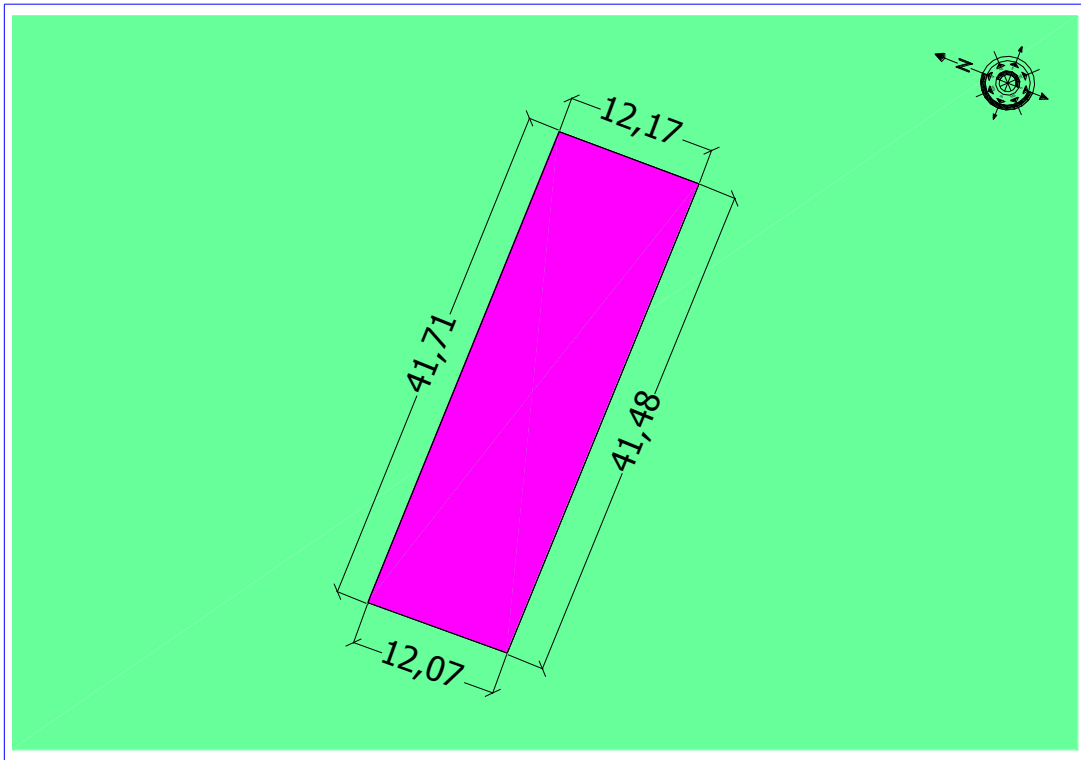
Esta empresa inició su actividad en el año 1992 de la fusión de dos empresas: Construcciones y Contratas, y Fomento de Obras y Construcciones, siendo su actividad la de servicios ciudadanos, diversificándose en: Infraestructuras; Servicios; y Energías.

La localización que nos ocupa en Zorrotzaurre corresponde a la actividad de Servicios, correspondiendo a unas oficinas administrativas, con un cierto almacenamiento, que se emplazan en la dirección que nos ocupa. En la visita efectuada a los edificios en cuestión comprobamos que en la actualidad se encuentran dedicados a la actividad de contrata de limpiezas para instituciones públicas.

A la fecha actual, y según Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, los edificios objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. con NIF

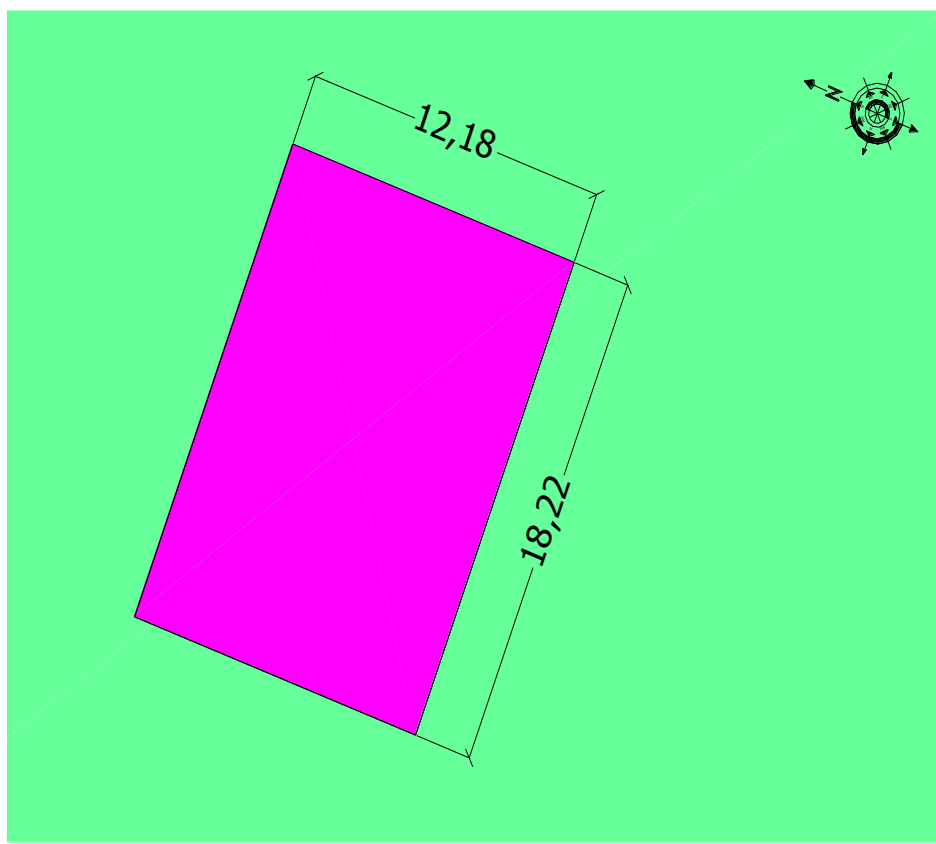
nº A28037224. Se ubican en dos fincas situadas en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

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



Vista de la fachada principal del edificio





Vista de la fachada principal del edificio



Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A.	2.014
Edificios	335.471,17 €
Traslado de contenidos	11.380,00 €
TOTAL	346.851,17 €

ASEPER S.L.



Álvaro Vadillo Maltrás
Director General

1.- OBJETO DEL INFORME

Hemos sido requeridos por la JUNTA DE CONCERCIÓN 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 PÉRDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A. A OTRA UBICACIÓN*, la cual se encuentra actualmente ubicada en la calle Ribera de Zorrotzaurre nº 45 y 46 G (48014) de Bilbao, los cuales son en la actualidad de la titularidad de esta empresa.

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 20Kms.) siendo además el objeto de nuestra intervención, por un lado, el propio de la valoración de los bienes materiales correspondientes a “Edificaciones existentes” y, por otro, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia empresa a la nueva ubicación

También han sido tenidas en cuenta las consecuencias que la afectación del negocio pudiera tener por la interrupción de la actividad habitual a experimentar durante el tiempo en el que se ejecute el referido traslado.

Todas las valoraciones anteriores están referidas a una situación de traslado de las oficinas que nos ocupan con sus almacenes, con el fin de que ésta pueda continuar desarrollando su actividad en otra ubicación distinta a la que actualmente ocupa, sin perjudicar su cuota de mercado, es decir, tratando de que se produzca la mínima interferencia posible en su producción y costos, en tal situación de traslado.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de la actividad y los inmuebles sitios en la dirección antes indicada, y que serán convenientemente descritos más adelante.

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

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Hemos tomado como criterio de partida y objetivo la definición y cálculo de los costes de traslado que estimamos que tendrá que soportar FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A. con motivo de su próximo traslado de los bienes y equipos de su propiedad que tienen actualmente en su ubicación de Zorrotzaurre en Bilbao.

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Los edificios objeto de nuestra intervención se ubican en dos fincas situada en la Calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 45 y 46 G (48014) de Bilbao (Vizcaya) 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.- RESPECTO A LAS INSTALACIONES Y CONTENIDOS:

Han sido tenidos en cuenta los recursos propios de la industria, la necesidad de asistencias externas, tales como medios auxiliares de elevación, transportes normales y especiales, etc., etc., así como los costes necesarios para los desmontajes y montajes de dichos bienes.

3.3.- 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.

3.4.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

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

4. IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A. inició su actividad en el año 1992 de la fusión de dos empresas: Construcciones y Contratas, y Fomento de Obras y Construcciones, siendo su actividad la de servicios ciudadanos, diversificándose en: Infraestructuras; Servicios; y Energías.

La localización que nos ocupa en Zorrotzaurre corresponde a la actividad de Servicios, correspondiendo a unas oficinas administrativas, con un cierto almacenamiento, que se emplazan en la dirección que nos ocupa. En la visita efectuada a los edificios en cuestión comprobamos que en la actualidad se encuentran dedicados a la actividad de contrata de limpiezas para instituciones públicas.

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican dentro de las FINCAS DE DEUSTO-A con N° 27096/A y 27094/A correspondientes al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscritas respectivamente en Tomo 1559, Libro 495, Folio 35, Insc. 1ª y Tomo 1559, Libro 495, Folio 33. Insc. 1ª indicándose que:

Finca 27096/A: Nave número 7 BIS que mide 220 metros cuadrados aproximadamente y linda: al norte con nave o pabellón industrial número seis, al sur con terrenos propiedad de Banco Bilbao Vizcaya, S.A. (...); al este con pabellón o nave número ocho; y al oeste con elemento nº 1, nave número siete (...).

Finca 27094/A: Nave número siete que consta de planta baja y primera. En planta baja mide 500 metros cuadrados aproximadamente y linda al norte con nave o pabellón industrial número seis; al sur con y oeste con terrenos del Banco Bilbao Vizcaya, S.A. (..) y al este con nave el elemento número dos, nave número siete bis (...) Y en planta primera mide 150 metros cuadrados aproximadamente (..)

Las fincas tienen una superficie registral total de 720,00 m² (220 + 500) incluido terrenos y edificios.

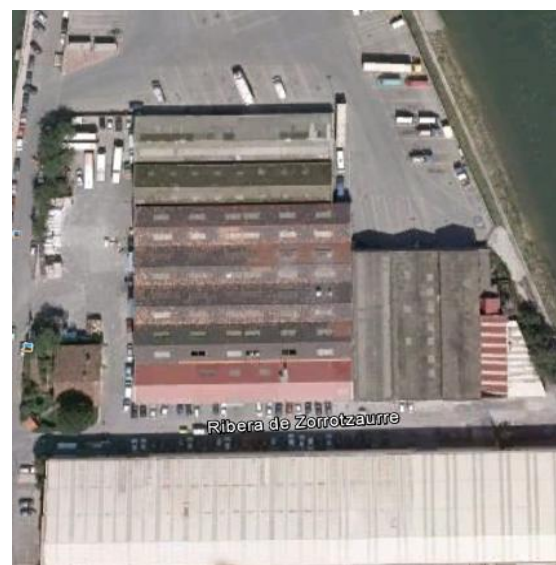
Los edificios se engloban dentro de las fincas con las siguientes FINCAS REPARCELACION 12 y 13:

Referencia Catastral: **01240001 013**
 01240007 012

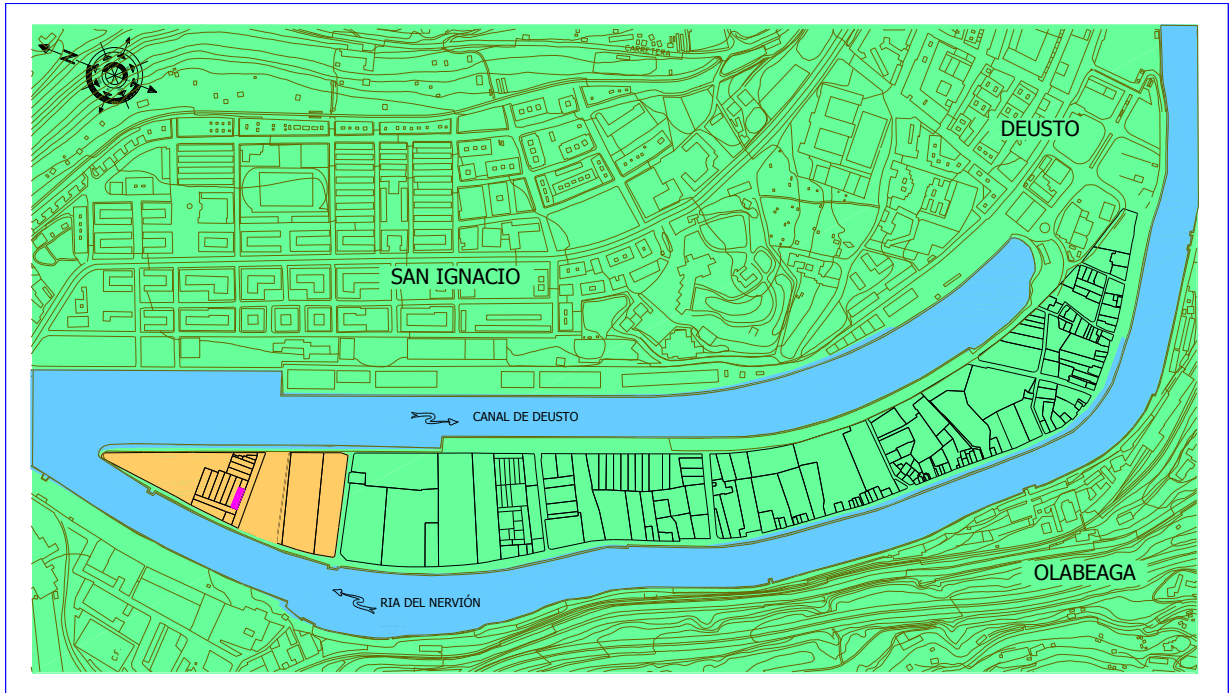
Superficie Registral: 720,00 m²

Superficie Registral Edificada: No consta

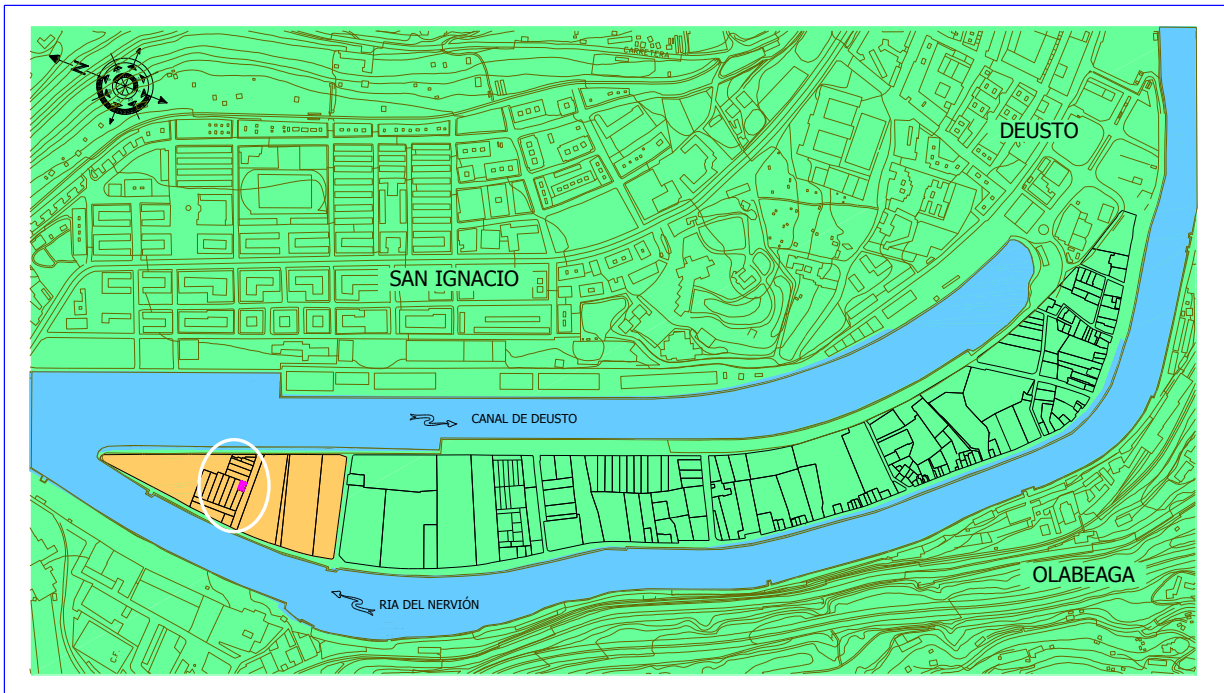
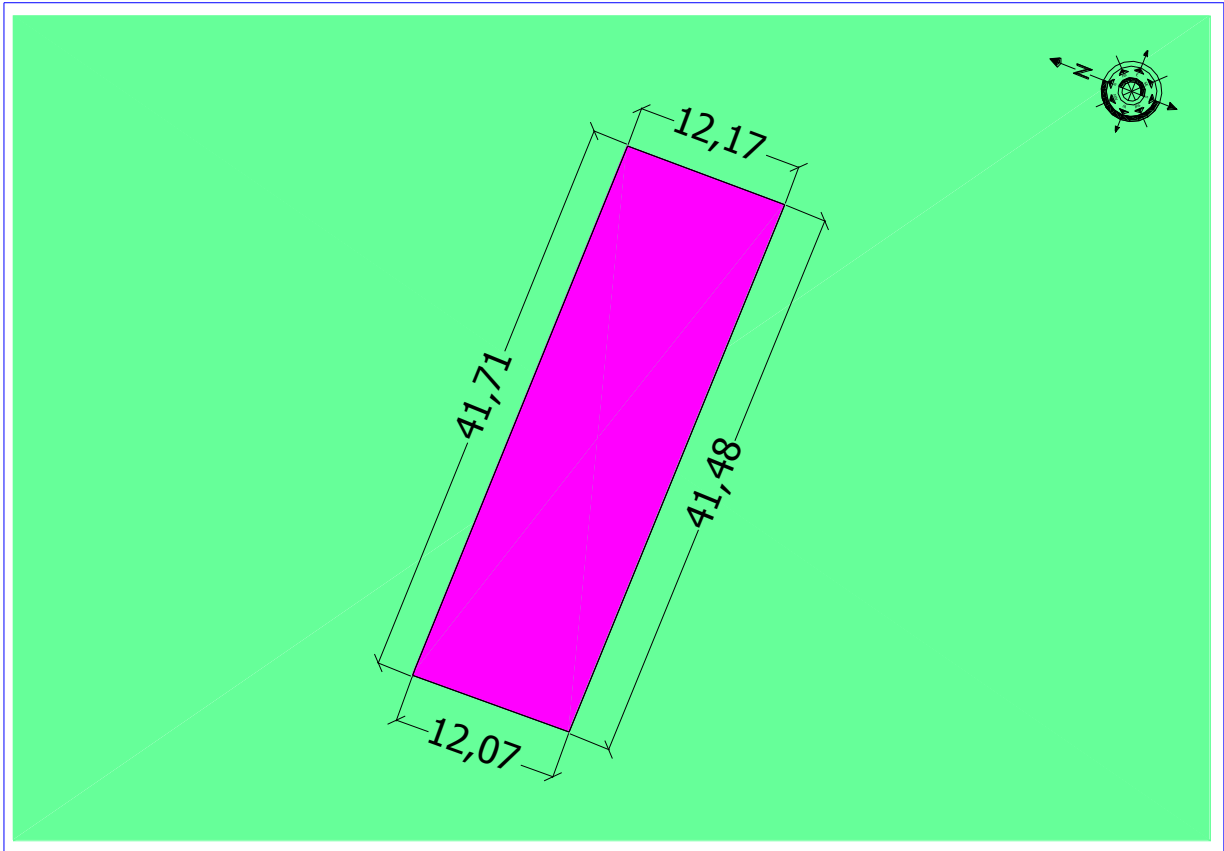
Superficie Catastral: 489,45 m²



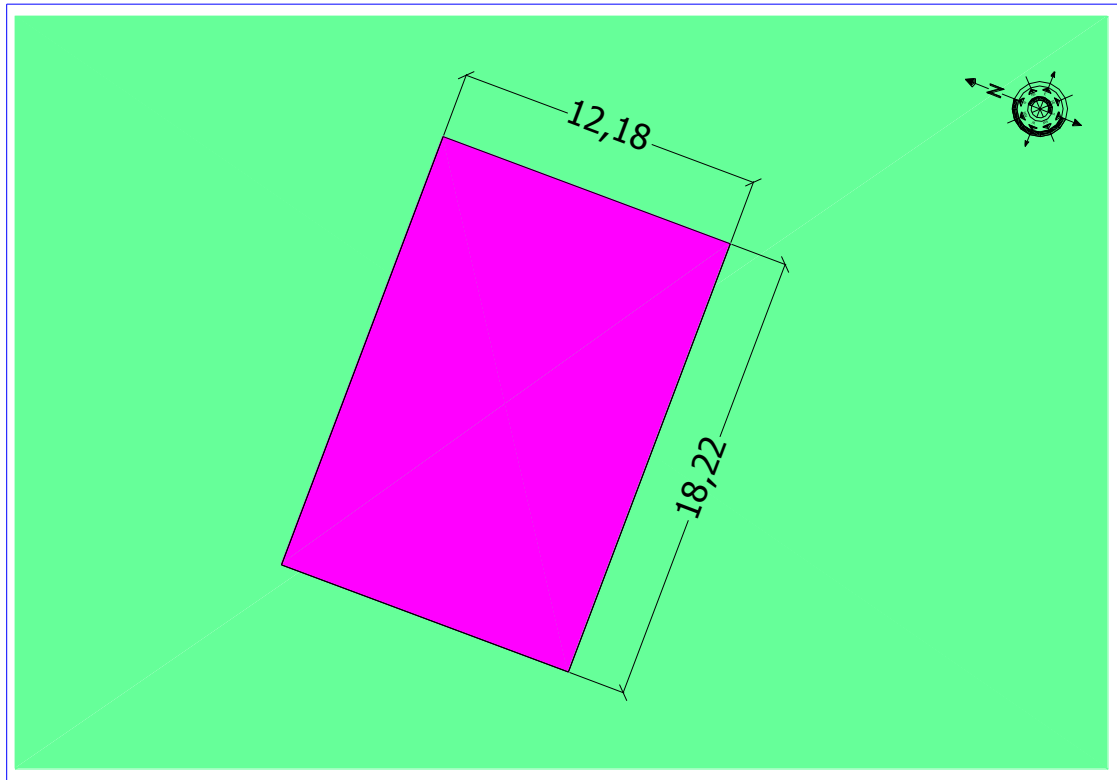
4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con ref: 01240001 012 en la que se engloba la siguiente edificación objeto de la valoración.



Finca Catastral con ref. 01240001 013 en la que se engloba la siguiente edificación objeto de la valoración.



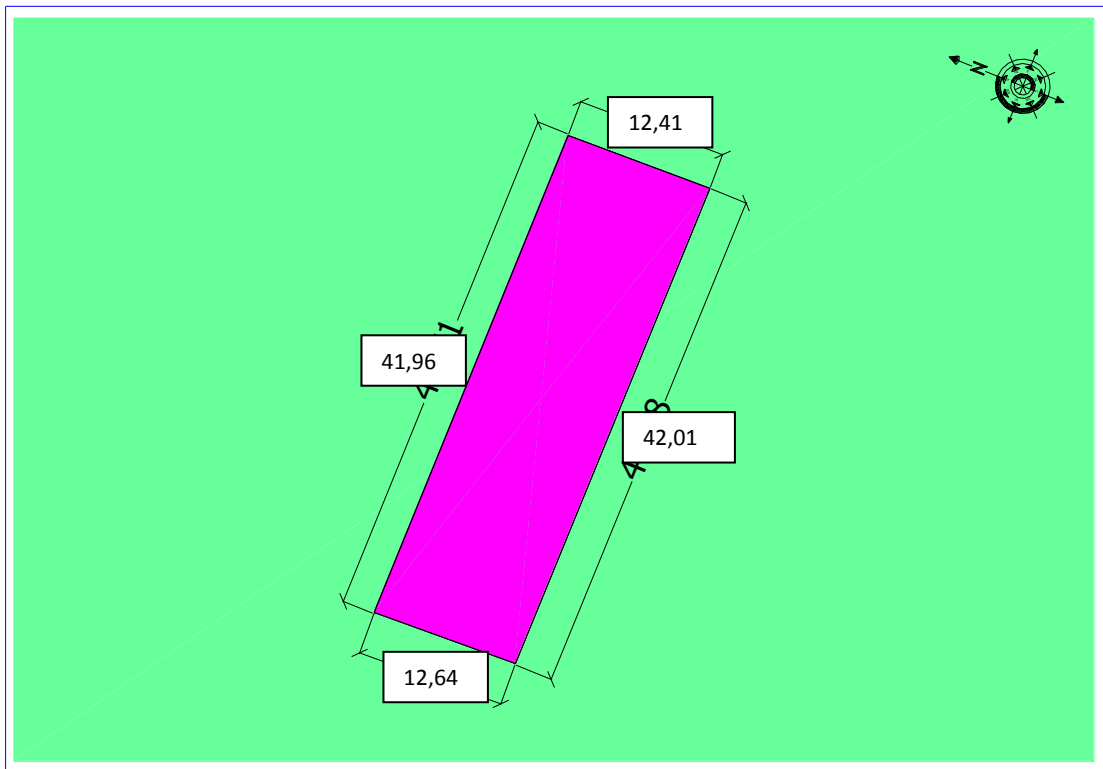
4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Las fincas constan de una superficie registral total de 720 metros cuadrados, y en ella se ubican como se ha citado las edificaciones objeto de este estudio. Corresponden al nº 45 y 46 G de la Calle Ribera de Zorrotzaurre de Bilbao 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.

Nave 1.

Se han medido “in situ” las siguientes dimensiones:



lo que arroja una superficie en planta de **525,92 metros cuadrados** y es diáfana. La altura aproximada en cumbre de bóveda es de 7,50 metros.

En el interior de esta edificación se halla habilitada una entreplanta de oficina, pero sin amueblar **149,05 metros cuadrados**.

Está construida con pilares de hormigón sobre los que se asientan cerchas de hormigón y sobre éstas correas de madera y hormigón. Sobre ellas se halla colocado un cierre de chapa simple con lucernarios. La tipología estructural es relativamente antigua. Los cierres laterales son de hormigón y de chapa y dispone de varios ventanales en fachada. Dispone de 5 puertas de acceso prelevas para camiones con peatonal. La solera es de hormigón armado en buenas condiciones. En el fondo de la nave se dispone de una entreplanta en estructura de metálica y forjado de hormigón con dos salas y vestuarios con puerta independiente de acceso con escaleras, desde el exterior e interior.

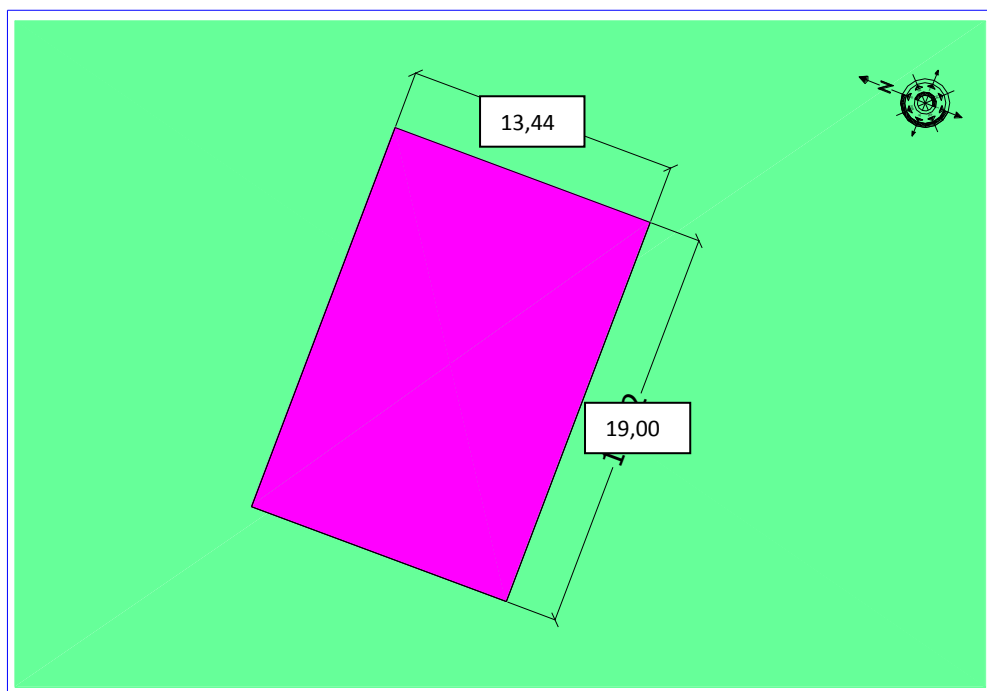
La actividad que se realiza en esta nave es la fabricación de almacén. El estado general de conservación es aceptable

Vistas Generales y detalles:



Nave 2.

Se han medido in situ las siguientes dimensiones:



lo que arroja una superficie en planta de 255,36 metros cuadrados y es diáfana. La altura aproximada en cumbre de bóveda es de 7,5 metros.

Su estructura es idéntica a la nave anterior, pero se halla dividida de la siguiente manera:

En la planta baja dispone de un almacén, un consultorio médico recientemente reformado y con habilitación total, y una zona de vestuarios y almacén.

Sobre esta planta baja y con un forjado metálico con chapa colaborante se ha construido una primera planta destinada íntegramente a oficinas con falsos techos de pladur, mamparas de separación de DM con cristaleras, suelos de linóleo, climatización, iluminación con pantallas empotradas, rack de telefonía, sistema de alarma antirrobo y todas las instalaciones de unas oficinas plenamente operativas

La actividad que se realiza en esta nave es la de contrata de limpiezas para instituciones públicas, almacén de materiales, vestuarios de personal, oficinas y consultorio médico.

Vistas Generales y detalles:



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, aun cuando las oficinas y consultorio médico y almacén han sufrido obras de reformas que implicaran la ampliación de depreciaciones, acordes y en relación con el 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

Las instalaciones de la nave nº 1 se ciñen exclusivamente a la línea de alumbrado y la nave uno dispone de línea de alumbrado y fuerza con cuadro principal de acometida y líneas de derivación. Dispone de un sistema de climatización, telefonía, rack y sistema de alarma. A la fecha de nuestra inspección de los edificios no hemos podido establecer la existencia de otras 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 la edificación, 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. Instalaciones Básicas	525,92	415,00	218.256,80
Entrepanta parcialmente habilitada	149,05	225,00	33.536,25
Nave 2. Calidad media. Instalaciones Básicas	255,36	620,00	158.323,20
Oficinas	255,36	635,00	162.153,60
TOTAL	1.185,69		572.269,85

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

TOTAL VALOR A NUEVO	572.269,85 €
----------------------------	---------------------

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de los edificios 42 años para el conjunto de las naves. Sin embargo la nave nº 2 ha sufrido un proceso de rehabilitación el cual implica la aplicación de un coeficiente de depreciación que lo estimamos a continuación, según 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. Instalaciones Básicas	218.256,80	0,5230	114.148,31
Entreplanta parcialmente habilitada	33.536,25	0,5369	18.005,61
Nave 2. Calidad media. Instalaciones Básicas	158.323,20	0,6284	99.490,30
Oficinas	162.153,60	0,6403	103.826,95
TOTAL:	572.269,85		335.471,17

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

TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO 335.471,17 €

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 prexistentes, 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. 335.471,17

6.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

6.1.- Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos que posee FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A. en la ubicación que nos ocupa consistente fundamentalmente en material propio de oficina con los puestos de trabajo de su personal y material ofimático y archivos. Asimismo cuenta con un dispensario médico dotado con diverso material. Por último cuenta con un almacén de material auxiliar.

El planteamiento del traslado se basa en realizar una mudanza integral de las oficinas con su personal, de forma simultánea en las fechas más convenientes. Puesto que la empresa, cuenta con otras oficinas

en la propia ciudad (C/Sabino Arana 63) entendemos que el tránsito no debe afectar a la productividad ni a la gestión que se lleva en estas oficinas.

Traslado de contenidos	Valoración/€
Mudanza integral de las oficinas con medios o empresa externa; Transportes y medios auxiliares	8.900,00 €
Varios en asistencias (personal informático y otros auxiliares y transportes)	2.480,00 €
TOTAL	11.380,00 €

TOTAL INDEMNIZACION POR CONTENIDOS: Eur. 11.380,00

7.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto del traslado de las instalaciones y bienes actualmente existentes en Zorrotzaurre de FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A. a fecha actual sobre el valor de reposición neto de los edificios e instalaciones y contenidos que nos ocupa es de:

AÑO	
2014	346.851,17 €

El importe indicado tendría el desglose que les trasladamos en el siguiente cuadro de resumen:

FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS S.A.	2.014
Edificios	335.471,17 €
Traslado de contenidos	11.380,00 €
TOTAL	346.851,17 €

8.- 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