

INFORME

“ EDIFICIO DE AGEMASA
SITO EN LA MARGEN DERECHA DEL
CANAL DE DEUSTO, EN BILBAO ”

COMISIÓN GESTORA ZORROTZAURRE

Valoración del inmueble sito en
DEUSTO (Bilbao)



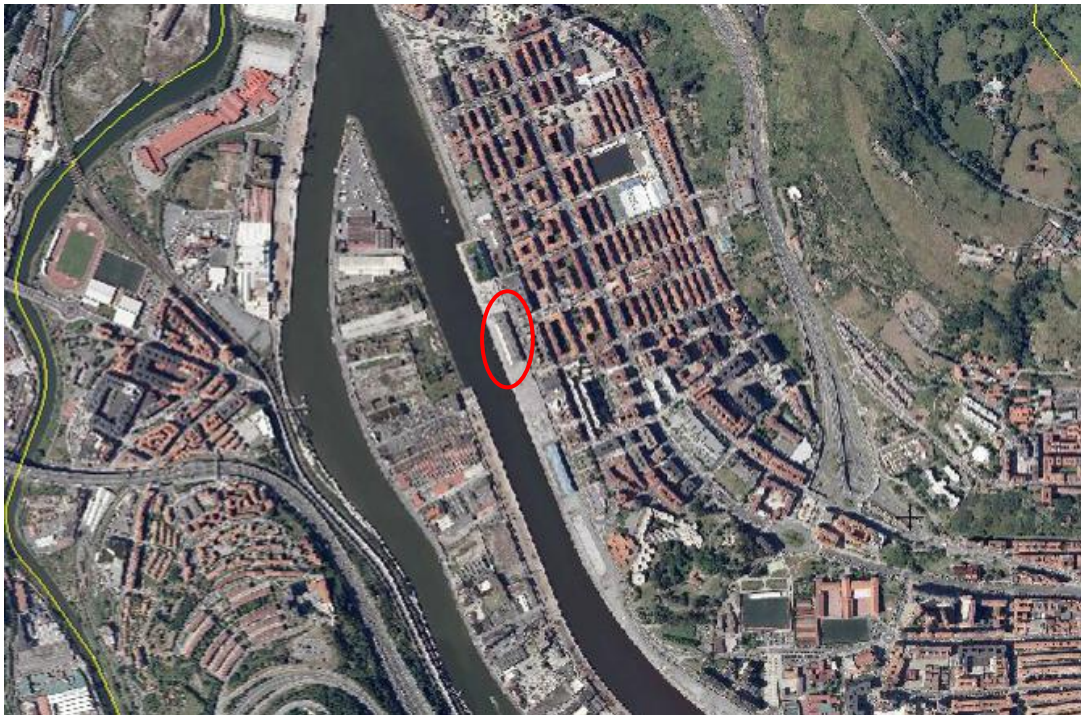
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48001 – Bilbao**

ÍNDICE DEL INFORME

	<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.- Fecha de referencia para los cálculos	6
4.- Identificación de la industria	7
4.1.- Descripción de la situación física	7
4.2.- Descripción de los inmuebles	8
5.- Valoración del edificio	10
5.1.- Valor de reposición bruto	10
5.2.- Valor de reposición neto	11
6.- Resumen de la valoración	11
7.- Limitaciones al alcance	12

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN

El objeto de este informe es calcular el valor del Edificio AGEMASA, sito en la orilla derecha del canal de Deusto, en el barrio de Deusto – (48014) de Bilbao. FINCAS REPARCELACIÓN 134, 146 y 188.



En la visita efectuada al edificio en cuestión no pudimos acceder al interior de la nave, al encontrarse no sólo el pabellón cerrado, sino también el recinto totalmente cerrado. Durante esta visita exterior, observamos que en la actualidad se encuentra sin actividad, estando en esta situación según la información que hemos podido recoger desde hace más de un lustro.

Se nos aportan planos del edificio y un reportaje fotográfico de su interior.

Con esta información podemos comprobar que no cuenta con instalaciones interiores más allá de las básicas del propio edificio. Nuestra valoración se limita a la estructura, cerramientos y acabados de los edificios y alumbrado e instalaciones básicas, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

Vista de la fachada del edificio



Vista de la fachada del edificio



En este edificio hay dos construcciones diferentes, la nave original, y el añadido posterior que se hizo en la planta primera.



Así, para valorar el edificio adecuadamente hemos separado estas dos construcciones. Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

EDIFICACIÓN	TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. Neto €
1	Nave industrial con PB+1	2.394.132,00	0,1760	421.367,23
2	Anexo a Nave Industrial	175.287,00	0,2320	40.666,58
TOTAL		2.569.419,00		462.033,81

TOTAL VALORACIÓN

462.033,81 €

ASEPER S.L.

Alvaro 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 de la VALORACIÓN ECONÓMICA del edificio AGEMASA sito en la orilla derecha del canal de Deusto – (48014) de Bilbao.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración del inmueble.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento del inmueble sito en la dirección antes indicada, y que será convenientemente descrito más adelante.

A tal fin, hemos procedido a la realización de una visita de inspección a dicho edificio, a su identificación, y medición en base a los planos obrantes en nuestro poder.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

El edificio objeto de nuestra intervención se ubica en una parcela del antiguo muelle nº 1, de la margen derecha del canal de Deusto, de Bilbao (Vizcaya).

En la visita efectuada a este edificio observamos el estado material en que se encuentra, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

3.2.- 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 dentro de una finca cerrada al tránsito y actualmente sin actividad, en la cual únicamente subsisten dos edificaciones: el recientemente construido edificio IDOM y el pabellón objeto de esta Valoración.

Esta finca linda al norte y sur con terrenos propios del muelle, al oeste con el canal de Deusto y al este con la Avenida Zarandona, dentro del barrio de Deusto, en Bilbao.

Dentro del edificio, se han diferenciado dos tipologías constructivas, con las siguientes superficies:

EDIFICACIÓN	TIPOLOGIA	SUPERFICIE
1	Nave industrial con PB+1	6.138,00 m ²
2	Anexo a Nave Industrial	834,70 m ²

El edificio en planta ocupa una superficie total, según medición en plano, de 3.576,00 m² .

Vista aérea del conjunto edificatorio



4.2.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El edificio tiene, según medición en plano, una superficie total en planta de 3.576,00 m² y se ubica dentro de una finca de los antiguos muelles del canal de Deusto, a la que se accede desde la Avenida Zarandona.



Ubicación del edificio desde sus accesos

Hemos procedido al estudio del valor de reposición bruto (o coste de construcción a nuevo) de las dos tipologías constituyentes del edificio citado, en base a sus características constructivas, 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.

Edificio 1- Nave industrial en dos plantas:

Su construcción data de 1972, por lo que tiene una antigüedad de 40 años. Tiene una superficie construida de **6.138,80 metros cuadrados**. Ninguna de las dos plantas está subdividida en modo alguno, por lo que en el interior de la planta baja únicamente se encuentran los pilares, y el interior de la planta primera es completamente diáfano.

La altura libre de cada planta es de 6,00 metros.

Está construido a base de una estructura de hormigón armado, con pórticos sobre los que se sustenta una losa de separación entre ambas plantas. La estructura de cubierta es de cerchas de perfiles de acero, que sustentan correas del mismo material y la cubrición de chapa grecada y traslúcido.

Las fachadas exteriores son de ladrillo caravista y carpinterías de iluminación. Dispone de diversas puertas de acceso para entrada de mercancías, tanto en la planta baja como en la primera. La solera es de hormigón.

El edificio en la actualidad está en desuso y en un estado de abandono.

Vistas Generales:



Vista desde el canal de Deusto



Interior de la planta primera

Edificio 2- Anexo a la nave principal:

Situado en la planta primera del edificio anterior, es un anexo que se realizó con posterioridad a su construcción, y al que se accede desde aquél. Tiene una superficie construida de **834,70 metros cuadrados** y es diáfano en una sola planta. La altura aproximada libre es de 6,00 metros.

Está construido a base de una estructura de pilares y cerchas de acero. Su cierre es de chapa grecada tanto en fachada como en cubierta. El solado y cierre en el lado este es el propio pabellón del que es anexo.

Al igual que la nave principal el edificio está en desuso y en un estado de abandono.

Vista General:

Zona superior: edificio 2

5.- VALORACIÓN DEL EDIFICIO**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 tendría la edificación existente, lo que nos ha llevado a concluir que los Valores de Reposición Brutos son los que se indican en el presente cuadro.

EDIFICACIÓN	TIPOLOGIA	M²	€/M²	TOTAL €
1	Nave industrial con PB+1	6.138,00	390,00	2.394.132,00
2	Anexo a Nave Industrial	834,70	210,00	175.287,00
TOTAL				2.569.419,00

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

TOTAL VALOR A NUEVO: EUR. 2.569.419,00

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de la nave principal 40 años y del anexo 27 años 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:

EDIFICACIÓN	TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. neto €
1	Nave industrial con PB+1	2.394.132,00	0,1760	421.367,23
2	Anexo a Nave Industrial	175.287,00	0,2320	40.666,58
TOTAL		2.569.419,00		462.033,81

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

TOTAL VALOR REPOSICION NETO: EUR: 462.033,81

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

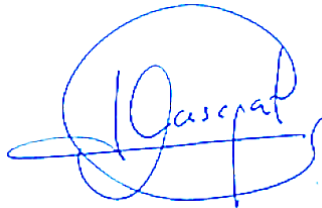
En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto del valor de los edificios que nos ocupa es de **462.033,81 €**.

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 del edificio en su ubicación actual, en los antiguos muelles de la margen derecha del canal de Deusto, en Bilbao.

Atentamente,

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



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Alberto Pascual
Aparejador