



VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A BADAYA INMUEBLES S.L.

(Parcela 21)



Enero de 2014

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

1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente documento, encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, consiste en la Actualización del Valor de Indemnización obtenido en el Informe nº I-10697-07 emitido por LKS Tasaciones S.A. el 10 de diciembre de 2007, correspondiente a Badaya Inmuebles S.L. como propietaria de los bienes ubicados en Ribera de Zorrozaurre 35

Resumen de Valores a Actualizar:

BADAYA INMUEBLES S.L.	Valor de Indemnización por Demolición de los Pabellones
Total	1.270.988 €

La Actualización se desarrollará atendiendo a los criterios que se detallan a continuación.

2 CONSIDERACIONES

Se aplicarán los siguientes criterios a efectos de Actualización:

- Para la Actualización de los Valores correspondientes a los conceptos de Traslado y Apertura de Actividad se aplicará la variación experimentada por el índice IPRI General, emitido por el INE, correspondiente al período transcurrido desde la fecha de emisión del Informe de Valoración hasta el momento actual. (NO PROCEDE EN ESTE CASO).
- Para la Actualización de los Valores correspondientes a la Pérdida de Beneficio de la Actividad, así como para la Diferencia de Rentas de Alquiler derivadas del traslado, con el objeto de mantener su equivalencia a día de hoy, y así evitar el efecto inflacionista, se corregirán en base a la variación experimentada por el IPC General emitido por el INE, correspondiente al período transcurrido desde la fecha de emisión del informe de Valoración hasta el momento actual. (NO PROCEDE EN ESTE CASO).
- Para la Actualización del Valor de las Edificaciones, se tendrá en consideración la evolución estimada del Coste de Reposición Neto de las mismas, atendiendo al periodo transcurrido.
- Los Valores obtenidos no contemplan el IVA.

3 RESUMEN DE VALORES ADOPTADOS

BADAYA INMUEBLES S.L.	Dic.2007	Enero.2014
Valor Indemnizatorio por Demolición de los Pabellones	1.270.988 €	1.239.529 €

De acuerdo con los criterios referenciados en este informe, el importe total por todos los conceptos objeto de Indemnización, obtenido por Actualización de Valores del Informe nº I-10697/07, correspondientes a los bienes ubicados en Ribera de Zorrozaurre nº 35, asciende a la cantidad de **UN MILLÓN DOSCIENTAS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS VEINTINUEVE EUROS (1.239.529 €)**.

Arrasate-Mondragón, a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador



VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A

BADAYA INMUEBLES S.L.



LKS TASACIONES, S.A.
P. Basabe - Edificio EO, 2ª Planta
20550 ARETXABALETA Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es
www.lks.es

Índice

1.	OBJETO DEL TRABAJO.....	2
2.	ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO	3
3.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	4
3.1.	VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE.....	4
4.	DESCRIPCION DE LA EMPRESA A VALORAR	6
4.1.	IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA	6
4.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	9
5.	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....	15
5.1.	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE PABELLONES	15
6.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	19
7.	CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL	20
	ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	21
	ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA.....	26

1. OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de indemnización por demolición de los Pabellones propiedad de Badaya Inmuebles S.L. en virtud de los criterios que en este informe serán expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre, por encargo de la COMISIÓN GESTORA DE ZORROTZAURRE.

2. ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Tal y como hemos descrito brevemente en el objeto de trabajo, este tiene por objeto estimar el coste indemnizatorio por demolición de pabellones industriales, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

1. Coste de Reposición Bruto y Neto de Pabellones Industriales

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- El cálculo de los Derechos Indemnizatorios de las Construcciones, ha sido realizado en base a precios unitarios de construcción de mercado.

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE

Según la Ley 6/98 del Suelo, en el caso de la Valoración Urbanística, para calcular el Valor Indemnizatorio, se aplicará el método de coste, con el fin de obtener con independencia el Valor del Suelo, y el Valor de las Construcciones.

En este informe y a petición del solicitante, no desarrollamos el cálculo del Valor del Suelo.

El cálculo de los costes del valor indemnizatorio de las construcciones, 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, se obtendrá el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad, carácter histórico, 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.

Este valor Unitario lo adoptaremos de valores de Referencia que LKS INGENIERIA S.COOP. está utilizando en la construcción de pabellones industriales:

Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave industrial sin instalaciones	280	340	440
Entreplanta sin habilitar	230		
Habilitación de oficinas	530	580	640
Habilitación de vestuarios	530	580	640

En principio las calidades constructivas, a efectos de determinar el coste de construcción las definimos en función de los m² de luz, de tal manera que establecemos 3 categorías:

Calidad sencilla..... hasta 10 m luz

Calidad media de 10m a 15 m luz

Calidad alta..... Luz de 15m a 20 m

La fijación de otros criterios como las calidades constructivas en relación a los materiales empleados, lo dejamos a criterio subjetivo de los propios tasadores. Por lo tanto y a nuestro criterio entendemos que deberán ser los propios tasadores quienes en función de su experiencia y conocimientos tengan que valorar la calidad 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	100	230	320

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

- Instalación básica, la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.
- Instalación Media, la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con aire comprimido, telefonía, megafonía, alumbrado de emergencia, saneamiento, aparatos sanitarios, agua caliente, combustible.
- 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, ascensores.

Tabla de depreciación

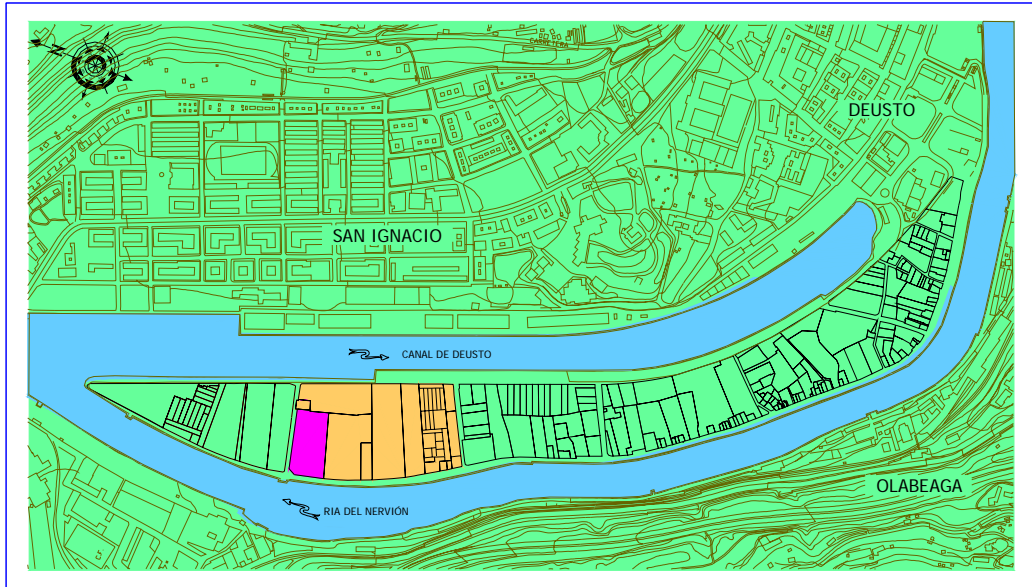
En cuanto a las depreciaciones y tras reunión del 23 de abril, acordamos aplicar el Decreto estatal de Valoraciones, utilizando para ello los criterios de depreciación por antigüedad y estado de conservación.

1. 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 [\[1\]](#).

4. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA A VALORAR

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble



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 25 a 50 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.....	Suficiente
Gas.....	No existe
Grado de conservación del entorno.....	Regular
Zonas ajardinadas y de esparcimiento.....	No
Espacios libres.....	-

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 de los inmuebles

Inscripción 13ª, Tomo 1.715, libro 651, Folio 128, nº finca 1484

“TROZO DE TERRENO, que tiene una superficie de once mil seiscientos veintinueve metros y diez decímetros cuadrados, equivalentes a ciento cuarenta y nueve mil setecientos ochenta y dos pies y diez decímetros cuadrados. Está situado en Zorrotzaurre, barrio de Deusto, de esta villa de Bilbao, donde tiene asignado actualmente el número TREINTA Y CINCO. Linda al Oeste o frente, Carretera de Bilbao a las Arenas, al Este Zanja maestra o regato común que sirve para desagüe de diversas propiedades, al Sur terreno de las sociedades Transways et Electricité de Bilbao y Don José María Belandía, y Norte, camino carretil de Zorrotzaurre al barrio de Tellaetxe y heredad de la casa número siete. Y sobre parte de dicho terreno y lindando por todos sus aires existen los siguientes edificios:

Laboratorio y Oficina: Este edificio, todo el de Hormigón armado, consta de armadura de madera con teja plana. Tiene calefacción todo el edificio con la caldera instalada en el sótano. En la planta baja se hallan las oficinas generales y un local utilizable como el almacén o garaje y en el piso está instalado el laboratorio y servicios anejos del mismo. El levante de paredes es de hormigón en masas estucadas al exterior. Interiormente todo el edificio va pintado al óleo y barnizado los emparedados. El edificio ocupa una superficie de ciento noventa y cinco metros cuadrados y su altura es de ocho veinticinco metros sobre el nivel de la carretera, sin contar con la altura del sótano, que es de dos metros. El ensamblaje de ventanas es metálico y la puerta del garaje metálico arrollable.

Talleres de fundición: Se trata de un pabellón de construcción mixta, con estructura metálica la parte correspondiente al taller y dispuestas las columnas para la sustentación de una grúa puente para maniobras con pesos de hasta quince toneladas. El resto del pabellón lo constituye la parte adicional al mismo para la instalación de los servicios accesorios con estructura de hormigón armado. El levante de paredes en cubierta es de chapas acanaladas de Uralita. La cimentación se ha hecho sobre placas de hormigón armado y arriostramiento de la misma clase con vigas

incrustadas. La cimentación del horno es de gran robustez, construida toda ella de hormigón armado. La altura máxima de la cubierta de taller es de trece metros y de treinta metros cuadrados. El ensamblaje de los grandes ventanales es metálico y de madera las dos grandes puertas corredizas.

Depósito de agua: Al fondo del terreno se halla un depósito para el servicio de agua de los talleres, de treinta y cinco metros cúbicos de capacidad. Tanto el Depósito como la estructura de la instalación son de hormigón armado. La cimentación de placas de hormigón, va con arriostamiento de vigas invertidas y es toda ella también de hormigón armado. La escalera de acceso al depósito es metálica.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción

Situado en Zorrozaurre 35, sobre una parcela de terreno, cerrada perimetralmente se sitúa un conjunto edificatorio, constituido por diversas edificaciones de tipología diferente en las cuales desarrolla su actividad FMD CARBIDE.

A la parcela se accede a través de dos puertas, una en la parte posterior de la finca (metálica de apertura manual) y otra en la parte delantera de la misma, (de apertura automatizada).

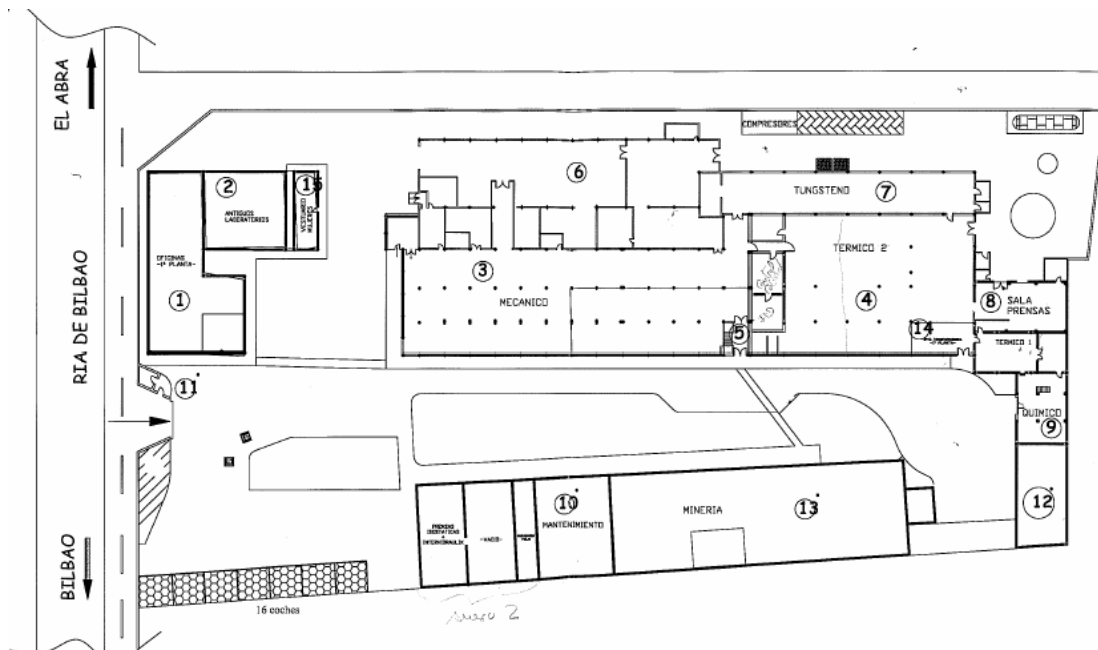
El cierre perimetral de la misma es de malla metálica de aprox 2,5 m sobre postes metálicos en las zonas que no existen construcciones en los linderos. Al lado de la puerta principal existe una pequeña edificación de planta baja, cubierta plana y cierres de piedra y carpintería metálica destinada antiguamente a garita de control de accesos.

Urbanización: parte de la zona central destinada a aparcamiento de coches, se encuentra en parte asfaltada, hormigonada, con grava o ajardinada, esta zona ha sido rehabilitada el año 2.004, encontrándose en buen estado de mantenimiento y conservación.

Los espacios comprendidos entre las partes posteriores de las edificaciones y los límites de parcela no tienen tratamiento específico alguno, en esta zona posterior se sitúan los depósitos, uno de hormigón y el otro de chapa metálica, al igual que las casetas para los compresores y las bombonas de gas. En general el estado de conservación es regular.

Actividad	Regimen de propiedad	Elementos a valorar			
		Identificación	Ubicación	Uso	Sup/Long
F.METALDURO. S.A.	Alquiler	Edificio 1	P.B.	Almacén	354,0
			P.1ª	Oficinas	341,0
			P.2ª	Almacén	341,0
		Edificio 2	P.B.	Sin Uso	195,0
			P.1ª	Sin Uso	185,0
		Edificio 3-4-8-12-14	P.B.	Taller	2467,5
		Edificio 5	P.1ª	Vestuarios/Ofic	331,0
		Edificio 6	P.B.	Taller	480,0
		Edificio 7	P.B.	Taller	260,0
		Edificio 9	P.B + 4	Taller	692,5
		Edificio 10	P.B.	Almacén	548,0
		Edificio 13	P.B.	Almacén	633,0
		Edificio 15	P.B.	Duchas/Vest	60,0
			P.1ª	Vestuarios	60,0
		Pequeña Constr Urbanización	P.B.	Almacén	140,0
Total construido				7088,0	

A continuación procederemos a la descripción de las edificaciones que figuran en el plano siguiente:



Aparcamiento: Cubierta a un agua constituida con vigas metálicas y cobertura de fibrocemento, se sitúa en el límite de parcela lindando con la edificación contigua.

Edificio 1: Destinado a oficinas, se compone de semisótano en desuso, ya que sufre de inundaciones, planta primera destinada a oficinas y primera destinada a almacén. El edificio es de estructura de hormigón y cubierta plana, las fachadas de gresite y raseadas, la carpintería exterior metálica.

Semisótano en desuso, ya que sufre inundaciones, su uso fue de almacén, los acabados interiores son de suelos de hormigón, paredes y techos pintados, presenta grandes desconches en paredes y humedades.

Planta primera destinada a oficinas, en ella se encuentran algunos despachos, sala de reuniones y aseos entre otros, los acabados son diversos, con suelos de moqueta, corcho, saipolán y plaqueta en baños, las paredes pintadas excepto en el baño que son de plaqueta, y los techos registrables o pintados.

Planta segunda destinada a almacén, sin acabados interiores específicos.

Edificio 2: Anexo al edificio 1, se encuentra abandonado, consta de planta baja y primera. Es de estructura de hormigón con cubierta plana, fachada de cara vista y carpintería metálica.

No presenta buen aspecto, ni interior ni exterior.

Edificio 3: Edificación de Planta baja destinado a talleres y parte de planta 1ª denominada edificio 5 destinada a oficina, aseos, vestuarios.

La cubierta es plana, las fachadas de gresite y zonas raseadas, la carpintería de pavex.

El suelo interior en su planta baja es de hormigón, paredes y techos pintados, carpintería interior metálica. El estado de conservación no es bueno.

Edificio 4: Edificio de Planta Baja de estructura de hormigón y cubierta plana, con fachadas de gresite y zonas raseadas, la carpintería exterior es de tabique de pavex.

Se encuentra dividido en dos espacios a partir de una mampara desmontable de estructura de aluminio y paneles de melamina. Los acabados son de hormigón lucido en suelo, y parte renovado en 2.005 pulido.

La distribución interior en formación de zona de I+D Y Control de Calidad, es de cierres de ladrillo con carpintería de aluminio, las paredes en su interior se encuentran en parte alicatadas, el suelo es de terrazo y los techos registrables. El estado de mantenimiento y conservación es bueno.

Edificio 5: Se denomina a la planta primera del edificio nº 3, se accede a través de una escalera de terrazo con algunos peldaños deteriorados, paredes y techos pintados que presentan grandes manchas de humedad y zonas deterioradas.

Existen diversas distribuciones con ladrillo y paredes raseadas y pintadas y en parte alicatadas para la constitución de vestuarios, aseos, y comedor, la carpintería exterior es metálica.

Edificio 6: Nave de una planta con la cubierta a dos aguas de estructura metálica y cobertura de placas de fibrocemento en muy mal estado con zonas rotas. El suelo se en parte hormigonado recientemente. No tiene carpintería en el hueco de entrada, ni en los laterales, al encontrarse los cierres perimetrales a cierta distancia de la cubierta.

La altura del mismo es de aprox 8 m libre, existiendo una zona en su parte posterior de una altura aprox a 4,9 m libre.

Es muy antigua se encuentra muy deteriorada y es utilizada para guarda de material y máquinas.

Edificio 7: Anexo posterior al edificio 4, edificación de tipología constructiva muy sencilla, con cubierta metálica a un agua a poyadas en el cerramiento del anexo y el cerramiento de bloque o ladrillo exterior, la cobertura de fibrocemento y placas onduladas traslúcidas. La instalación eléctrica es exterior y la iluminación fluorescente colgada.

La nave se encuentra dividida en dos partes por medio de una mampara desmontable de estructura de aluminio y paneles laminados. Suelo de hormigón y paredes pintadas, carpintería exterior metálica, estado regular, con zonas desconchadas en paredes y suelos.

Edificio 8: Pequeña construcción de planta baja, paredes y techos pintados, carpintería exterior metálica, cierres exteriores de ladrillo.

Edificio 9: Edificación de planta de 4 plantas altas, anteriormente se utilizaba para la obtención del Carburo de Wolframio, en la actualidad tan solo se utiliza la planta baja.

Es de cubierta plana estructura de hormigón, cierres exteriores raseados y pintados y carpintería de hormigón.

Suelo de hormigón paredes y techos raseados y pintados en parte azulejados, instalación eléctrica exterior e iluminación fluorescente, presenta zonas desconchadas tanto en suelo como en paredes y techos, el estado de conservación es regular.

Edificio 10: edificación de estructura de hormigón de planta baja y cubierta plana, con grandes puertas de acceso, metálicas y de madera, su interior se encuentra muy deteriorado, los cierres perimetrales son de ladrillo raseado interior y exteriormente y los ventanales de hormigón. Existe una zona de unión entre el edificio 13 y el 11, con viguetas de madera y cobertura de placas de fibrocemento y traslúcido, la fachada tiene el mismo tratamiento que el nº 10 y 13.

Edificio 13: Edificación de planta baja diáfana y tipología industrial, cubierta a dos aguas de estructura metálica sencilla y cobertura de fibrocemento, las paredes pintadas, los suelos de hormigón.

Presenta grandes manchas ennegrecidas de humedad en paredes con desconches, zonas de suelo deterioradas. La carpintería de las ventanas es de hormigón.

El estado de conservación es malo.

Edificio 14: Zona con acceso independiente desde el exterior, con cierres metálicos.

Edificio 15: Anexo al edificio 2, destinado a vestuarios, consta de planta baja y primera, es de estructura de hormigón, cubierta plana, a la planta segunda se accede a través de una escalera exterior de hormigón.

El cierre exterior es de cara vista y la carpintería metálica, en su interior las paredes y techos pintados. Estado regular.

Pequeñas Construcciones: de planta rectangular, cubierta a un agua constituida con viguetillas metálicas apoyadas en el cierre perimetral de bloque existente en tres de las fachadas, el suelo es de hormigón.

Anexa a la anterior, cerrada en las cuatro fachadas, y puerta de acceso de hierro, se encuentra en muy mal estado, siendo los acabados similares al anexo en el que se sitúan los compresores.

5. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE PABELLONES

5.1.1. Costes de construcción por contrata

Se tomarán como costes de construcción los costes unitarios adoptados en las tablas recogidas en la página 4 y 5 de este informe.

5.1.2. Coeficientes 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.

Actividad	Título	ID	Ubicación	Elementos a valorar					Valor de Reposición Bruto (VRB)		Coef correct
				Uso	Suprf	Años	Uso	Cate	€/m ²	€	
BADAYA INMUEBLES	Propiedad	Ed 1	PB	Almacén	354	40	O	7	440	155760	0,235
			P1 ^a	Oficinas	341	40	O	3	530	180730	0,55
			P2 ^a	Almacén	341	40	O	7	440	150040	0,235
		Ed 2	PB	Sin Uso	195	60	O	1	280	54600	0,245
			P1 ^a	Sin Uso	185	60	O	1	280	51800	0,49
		Ed 3,4,8,12,14	PB	Taller	2467,5	40	I	3	340	838950	0,55
		Ed 5	P 1 ^a	Vestuario/Oficina	331	40	I	3	530	175430	0,55
		Ed 6	PB	Taller	480	60	I	6	280	134400	0,215
		Ed 7	PB	Taller	260	35	I	7	280	72800	0,4335
		Ed 9	PB	Taller	138,5	40	I	3	280	38780	0,55
			P1 ^a	Taller	138,5	40	I	3	280	38780	0,275
			P2 ^a	Taller	138,5	40	I	3	280	38780	0,275

			P3 ^a	Taller	138,5	40	I	3	280	38780	0,275
			P4 ^a	Taller	138,5	40	I	3	280	38780	0,275
		Ed 10	PB	Almacén	548	50	I	7	280	153440	0,34
		Ed 13	PB	Almacén	633	50	I	6	280	177240	0,245
		Ed 15	PB	Duchas	60	50	O	3	530	31800	0,4165
			P1 ^a	Vestuar	60	50	I	3	530	31800	0,4165
		Peq Cons		Almacén	140	50	I		150	21000	0,2
		Urbani- zación			5504	20			90	495360	0,5
				Total Constru	7.088					2927360	

5.1.3. Valor de reposición BRUTO y NETO de los inmuebles durante el año 2007

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.

Titular	ID	Planta	Elementos a valorar		Valor Rep Bruto (VRB)		Coef corrector	Valor Rep Neto (VRN)	
			Uso	Superf	€/m2	€		€/m2	€
BADAYA	Ed 1	PB	Almacén	354	440	155760	0,235	103	36462
		P1ª	Oficinas	341	530	180730	0,55	292	99572
		P2ª	Almacén	341	440	150040	0,235	103	35123
	Ed 2	PB	Sin Uso	195	280	54600	0,245	69	13455
		P1ª	Sin Uso	185	280	51800	0,49	137	25345
	Ed 3,4,8,12,14	PB	Taller	2467,5	340	838950	0,55	187	461422,5
	Ed 5	P 1ª	Vestuari o/Oficina	331	530	175430	0,55	292	96652
	Ed 6	PB	Taller	480	280	134400	0,215	60	28800
	Ed 7	PB	Taller	260	280	72800	0,4335	121	31460
	Ed 9	PB	Taller	138,5	280	38780	0,55	187	25899,5
		P1ª	Taller	138,5	280	38780	0,275	77	10664,5
		P2ª	Taller	138,5	280	38780	0,275	77	10664,5
		P3ª	Taller	138,5	280	38780	0,275	77	10664,5
		P4ª	Taller	138,5	280	38780	0,275	77	10664,5
		Ed 10	PB	Almacén	548	280	153440	0,34	95
	Ed 13	PB	Almacén	633	280	177240	0,245	69	43679
	Ed 15	PB	Duchas	60	530	31800	0,4165	221	13260
		P1ª	Vestuar	60	530	31800	0,4165	221	13260
	Peq Cons		Almacén	140	150	21000	0,2	30	4200
	Urban			5504	90	495360	0,5	45	247680
TOTAL					2.927.360 €			1.270.988 €	

- ✚ **El Valor de Reposición Bruto** por demolición de los pabellones descritos **asciende a DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS (2.927.360 €).**
- ✚ **El valor de Reposición Neto** por demolición de los pabellones descritos **asciende a UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS (1.270.988 €).**

5.1.4. Valor de Reposición Neto de Años Posteriores.

El Valor de Reposición Neto en años posteriores será el siguiente:

	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010
Valor de Reposición Neto	1.270.988 €	1.264.633,06 €	1.258.309,89 €	1.252.018,34€

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
Coste de indemnización por demolición de pabellones	1.270.988
TOTAL	1.270.988

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Badaya Inmuebles, S.L., en concepto de demolición asciende a **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS (1.270.988 €)**.

7. CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL

- La actualización de los valores correspondientes a los edificios, se efectuará de acuerdo a la evolución del precio del dinero según lo dictado por el Banco de España.

Aretxabaleta a 10 de Diciembre de 2007

LKS Tasaciones, S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN

Director Gerente



JOSEBA MUJIKA

Técnico Urbanista

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vistas generales



Edificio 3



Edificio 4



Edificio 5



Edificio 6



Edificio 7



Edificio 9



Edificio 10



Edificio 13



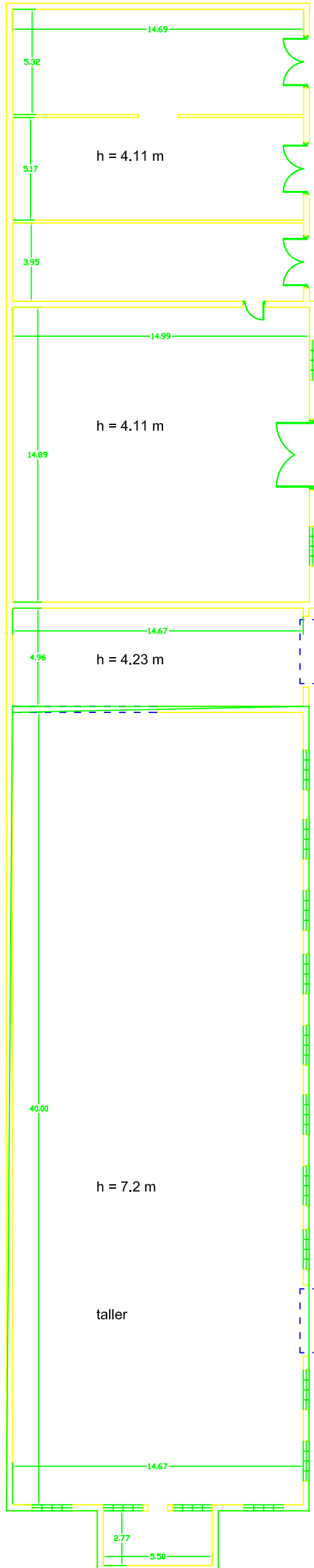
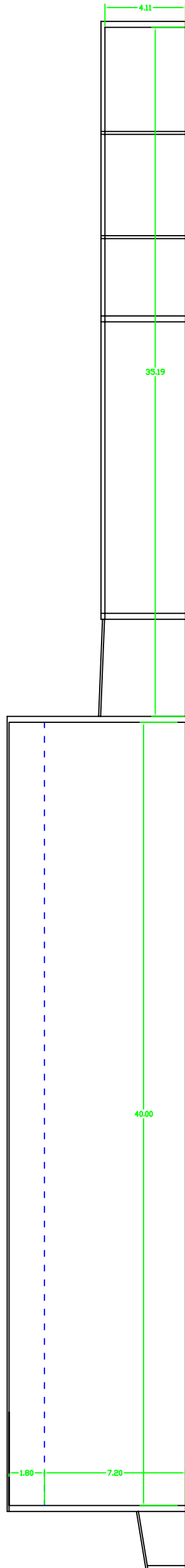
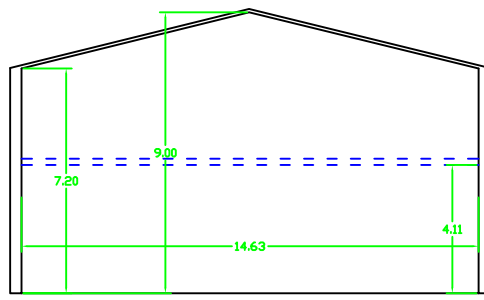
Edificio 15



Edificio oficinas



ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

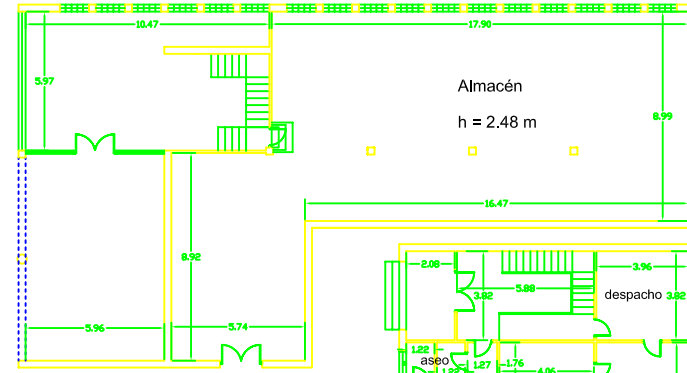
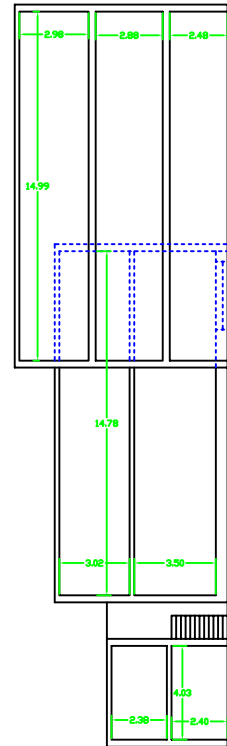
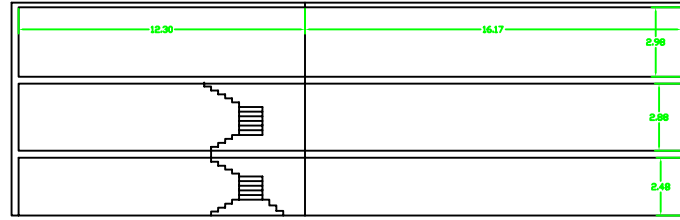


Edificio 10

Superficie construida 548 m²

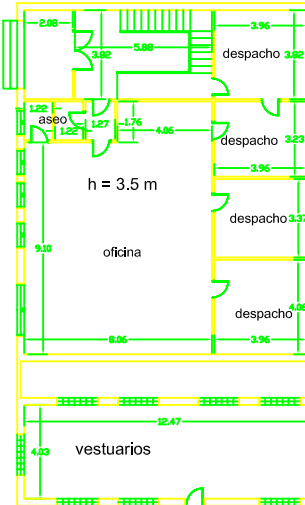
Edificio 13

Superficie construida 633 m²

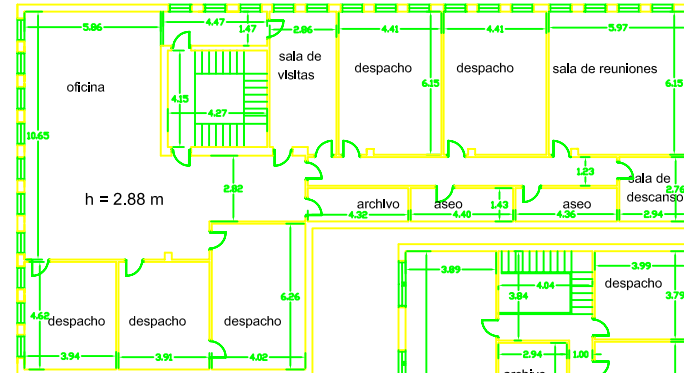


Edificio 1
Planta baja
Superficie construida 354 m²

Edificio 2
Planta baja
Superficie construida 195 m²

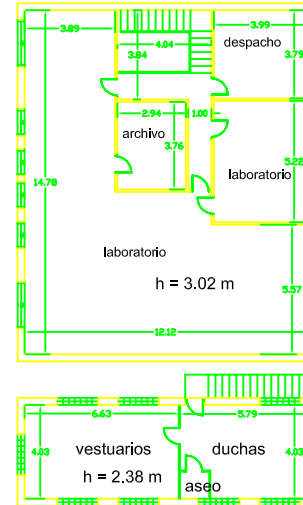


Edificio 15
Anexo 1
Planta baja
Superficie construida 60 m²

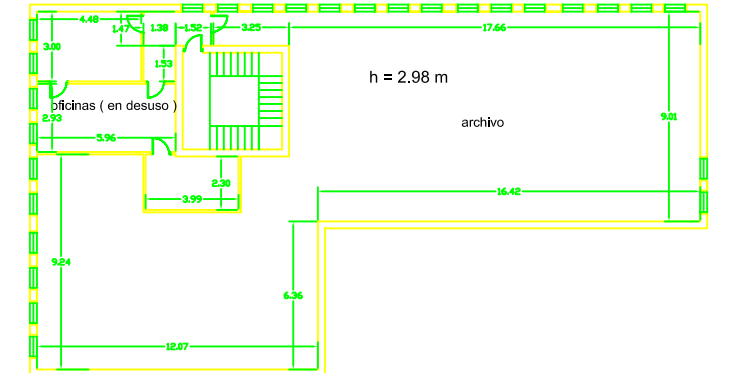


Edificio 1
Planta primera
Superficie construida 341 m²

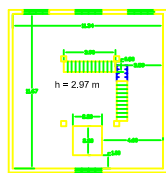
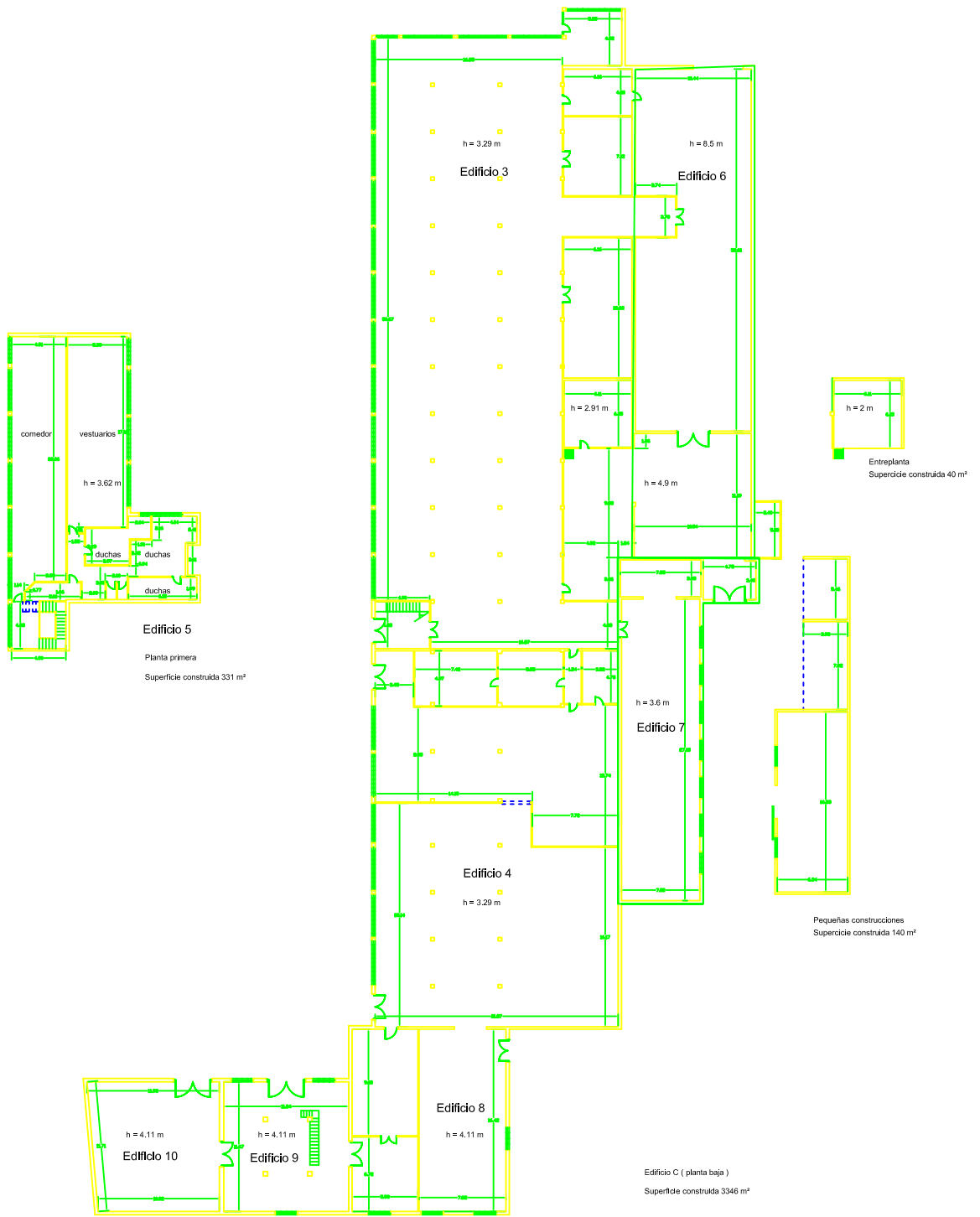
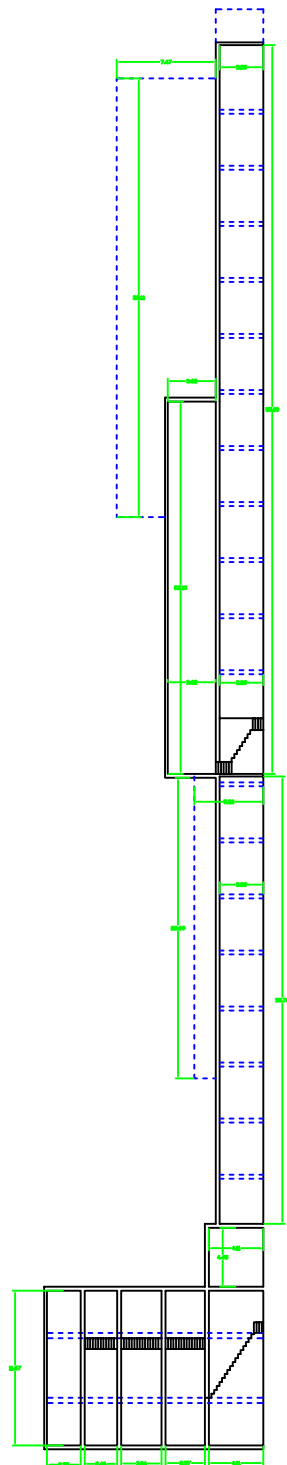
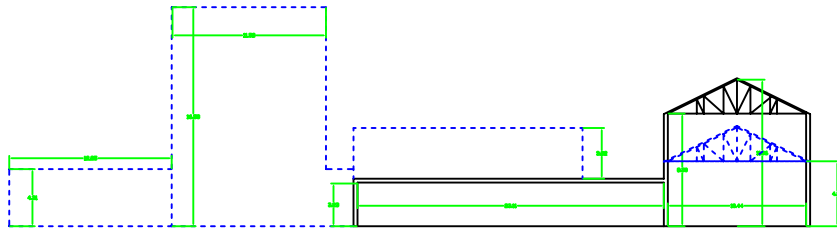
Edificio 2
Planta primera
Superficie construida 185 m²



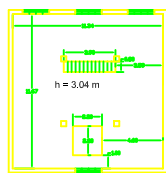
Edificio 15
Anexo 1
Planta primera
Superficie construida 60 m²



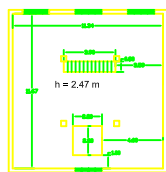
Edificio 1
Planta segunda
Superficie construida 341 m²



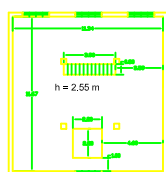
Planta primera
Superficie construida 138,5 m²



Planta segunda
Superficie construida 138,5 m²



Planta tercera
Superficie construida 138,5 m²



Planta cuarta
Superficie construida 138,5 m²

LKS TASACIONES, S.A.

Basabe Poligonoa, EO-13
20550 ARETXABALETA Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es

**LKS INGENIERÍA, S.COOP.**

Pº J.M. Arizmendiarieta, 5
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
T: 943 71 24 88
F: 943 79 38 78
ingenieria@lksingenieria.es

Basabe Poligonoa, EO-13
20550 ARETXABALETA Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
consinmobiliaria@lksingenieria.es

Plaza de Ezcabazabal, 8-6º
31600 BURLADA Navarra
T: 948 36 34 56
F: 948 13 66 94
macla@lksingenieria.es

Parque Tecnológico de Bizkaia
Laida Bidea, 207C Planta -1
48160 DERIO Bizkaia
T: 94 472 40 86
F: 94 472 36 70
bilbo@lksingenieria.es

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
T: 943 22 38 60
F: 943 22 38 59
donostia@lksingenieria.es

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 MIÑANO Araba
T: 945 29 69 20
F: 945 29 69 21
minano@lksingenieria.es

Plaza de Europa, 10A – 3º C/D
15707 SANTIAGO DE COMPOSTELA A Coruña
T: 981 56 62 99
F: 981 55 84 35
galicia@lksingenieria.es

LKS STUDIO, S.A.

Almagro, 15-5º
28010 MADRID
T: 91 702 24 74
F: 91 702 24 75
s@lksstudio.es

Pau Claris, 172-5º-1ª B
08037 BARCELONA
T: 93 272 20 52
F: 93 272 20 51
sbcn@lksstudio.es

Avda. Juan López de Peñalver, 17
29590 CAMPANILLAS Málaga
T: 952 02 85 50
F: 952 02 85 51
smalaga@lksstudio.es

INDISER SERVICIOS AVANZADOS, S.A.

Plaza Alférez Provisional 5, entreplanta
26001 LOGROÑO La Rioja
T: 941 22 13 18
F: 941 22 65 58
indiser@indiser.com

www.lkstasaciones.es