



**ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LAS
INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A SOC.
PROMOCIÓN INMOBILIARIA MARGEN DERECHA
S.L.
(Parcela 23)**



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-3400B-08 emitido por LKS Tasaciones S.A. el 21 de abril de 2008, correspondiente a Sociedad Promoción Inmobiliaria Margen Derecha, S.L. como propietaria de los bienes ubicados en Ribera de Zorrozaurre 29.

Resumen de Valores a Actualizar:

	Valor de Indemnización por Demolición de los Pabellones
Total	1.591.480,80 €

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

	Abril.2008	Enero 2014
Valor Indemnizatorio por Demolición de los Pabellones	1.591.480,80 €	1.555.985 €

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-3400B-08, correspondientes a los bienes ubicados en Ribera de Zorrozaurre nº 29, asciende a la cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (1.555.985 €)**.

Arrasate-Mondragón, a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador



VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A

EUROCIS, S.A.



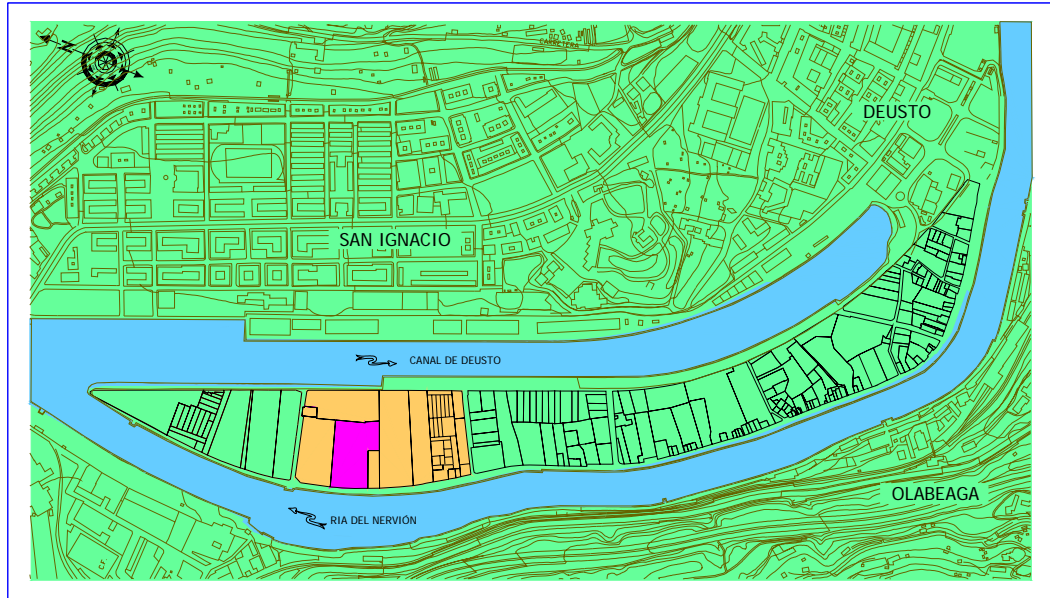
LKS TASACIONES, S.A.
P. Basabe - Edificio EO, 2ª Planta
20550 ARETXABALETA Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es
www.lks.es

Índice

0.	RESUMEN EJECUTIVO	2
1.	OBJETO DEL TRABAJO.....	5
2.	ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO	6
3.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
3.1.	VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE	7
4.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA A VALORAR	9
4.1.	IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA.....	9
4.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	12
4.3.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	14
5.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	15
6.	CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL	16
 ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA		17
 ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA.....		22

O. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial propiedad de **Eurocis, S.A.** ubicada en la Ribera de Zorrotzaurre.

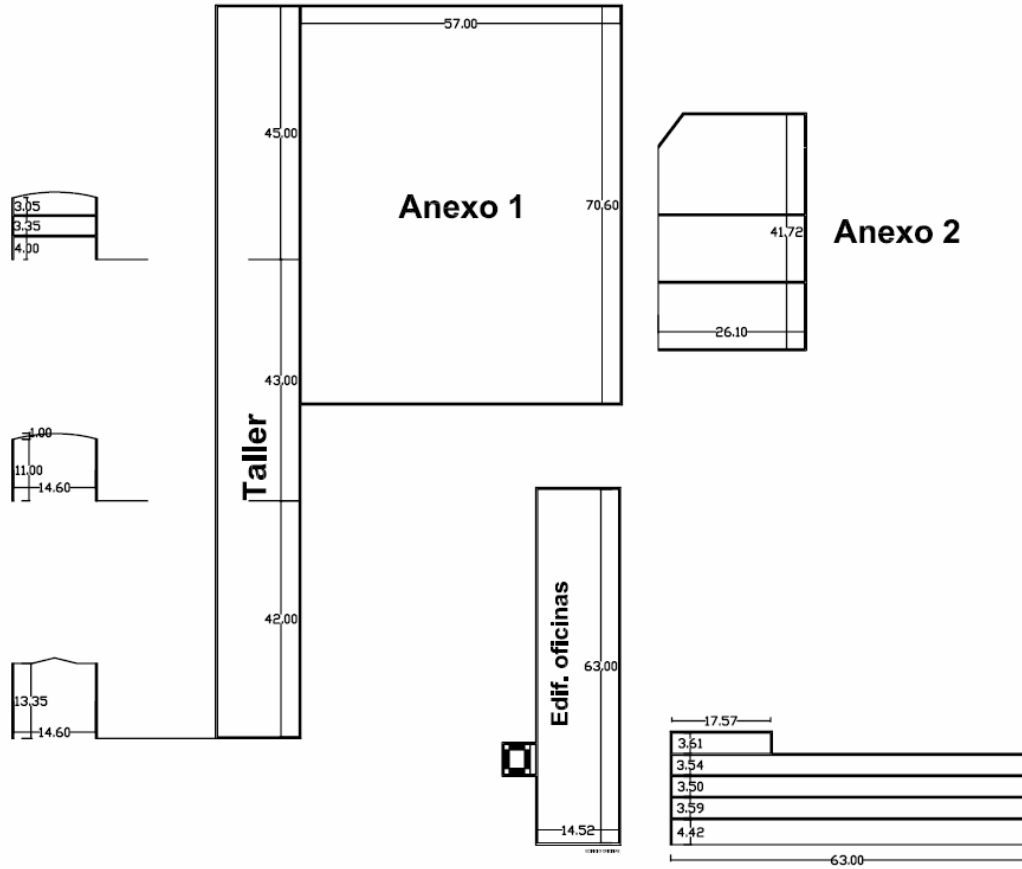


En la actualidad se encuentra desocupada, por lo que carece de cualquier tipo de actividad.

Tiene una parcela de 14.025 m² aprox. en la que se sitúan 4 edificios con las siguientes superficies construidas:

Planta	Número	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Edificio oficinas	5	4.132,00	4,42
Taller	3	3.255,00	12,00
Anexo 1	1	4.000,00	5,30
Anexo 2	1	1.105,00	5,00
Total		12.492,00	

Plano Planta



Fotografías



Las valoraciones de las indemnizaciones por demolición correspondientes ascienden a:

Concepto	Valor de tasación (€)
Edificio oficinas	526.416,80
Nave taller	414.687,00
Anexo 1	509.600,00
Anexo 2	140.777,00
Total	1.591.480,80

Estos valores se actualizarán de la siguiente forma:

- Los correspondientes a los edificios, de acuerdo a la evolución del precio del dinero según lo dictado por el Banco de España".

Aretxabaleta a 21 de Abril de 2008

LKS TASACIONES S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN
DIRECTOR GERENTE

1. OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial propiedad de Eurocis, S.A. de acuerdo a los parámetros que en este informe se exponen, 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 informe tiene por objeto estimar el coste indemnizatorio por derribo, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- Para estimar el coste indemnizatorio por derribo, nos hemos apoyado en partidas presupuestarias por LKS INGENIERIA S.COOP. en base a ratios unitarios de coste de obra e instalaciones.

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, aplicamos 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 [\[4\]](#).

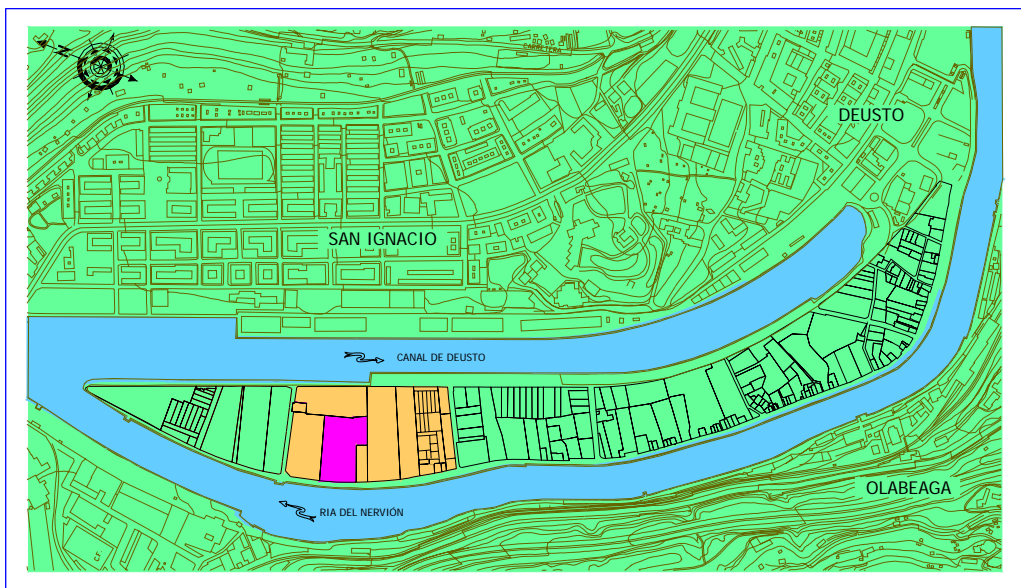
4. DESCRIPCION DE LA EMPRESA A VALORAR

El objeto de este informe es calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial propiedad de **Eurocis, S.A.** ubicada en la Ribera de Zorrozaurre.

En la actualidad se encuentra desocupada, por lo que carece de cualquier tipo de actividad.

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble



Territorio Bizkaia
 Municipio Bilbao
 Sector Zorrozaurre
 Superficie de la parcela..... 14.025,00 m² aprox



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.....	Insuficiente
Abastecimiento de agua.....	Suficiente
Alcantarillado (fecales, pluviales)	Suficiente
Energía eléctrica.....	Insuficiente
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 de los inmuebles

No se ha dispuesto de documentación registral.

4.2.DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción

Situado en Zorrozaurre 29, sobre una parcela de terreno, cerrada perimetralmente se sitúa un conjunto edificatorio, constituido por diversas edificaciones industriales de tipología diferente en las cuales desarrollaba su actividad EUROKIS.

A la parcela se accede a través de varias puertas en la parte frontal de la finca.

El cierre perimetral de la misma es de fábrica en las zonas que no existen construcciones en los linderos. Al lado de la puerta principal existen restos de edificaciones de planta baja destinadas antiguamente a aparcamiento de vehículos.

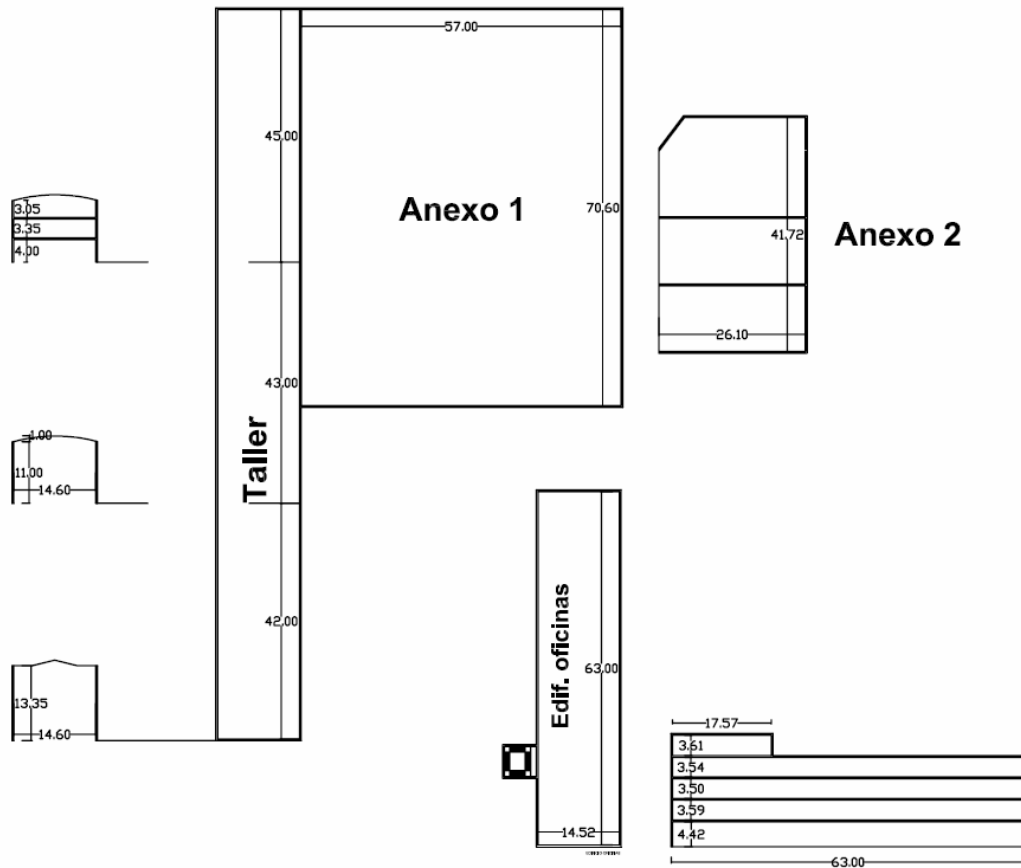
Urbanización: zona central destinada a playa de maniobra, se encuentra en parte asfaltada, hormigonada, con grava o ajardinada encontrándose en mal estado de mantenimiento y conservación.

Los espacios comprendidos entre las partes posteriores de las edificaciones y los límites de parcela no tienen tratamiento específico alguno.

Tiene una parcela de 14.025 m² aprox. en la que se sitúan 4 edificios con las siguientes superficies construidas:

Planta	Número	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Edificio oficinas	5	4.132,00	4,42
Taller	3	3.255,00	12,00
Anexo 1	1	4.000,00	5,30
Anexo 2	1	1.105,00	5,00
Total		12.492,00	

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



Edificio 1: Destinado a oficinas, se compone de planta baja y cuatro altas, todas ellas en desuso, antiguamente destinadas a oficinas. El edificio es de estructura de hormigón y cubierta plana, las fachadas de fábrica de ladrillo caravista, la carpintería exterior es de tabique de pavex. Los acabados interiores son de suelos de hormigón, paredes y techos pintados, presenta grandes desconches en paredes y humedades. En el baño están azulejados.

Edificio 2: Taller, se encuentra abandonado. Es de estructura metálica con cubierta a dos aguas, fachada de fábrica y raseo. Carpintería metálica.

Anexo 1: Edificación de planta baja diáfana destinado a talleres. Cubierta de dientes de sierra. El suelo interior en su planta baja es de hormigón, paredes y techos pintados. El estado de conservación es malo.

Anexo 2: Edificio de Planta Baja de estructura metálica, con fachadas de fábrica y zonas raseadas.



4.3.DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

El inmueble carece de actividad.

5. 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	Valor de tasación (€)
Edificio oficinas	526.416,80
Nave taller	414.687,00
Anexo 1	509.600,00
Anexo 2	140.777,00
Total	1.591.480,80

CONCEPTO	ANEXO 2	ANEXO 1	NAVE TALLER	EDIFICIO OFICINAS
Coste de contrata (€/m ²)	280,00	280,00	280,00	280,00
Gastos necesarios para construir (€/m ²)	84,00	84,00	84,00	84,00
Coste de construcción (€/m ²)	364,00	364,00	364,00	364,00
Repercusión del suelo urbanizado (€/m ²)				
Coste unitario de reemplazamiento bruto (€/m ²)	364,00	364,00	364,00	364,00
Coste de reemplazamiento bruto por usos (€)	402.220,00	1.456.000,00	1.184.820,00	1.504.048,00
Vida útil estimada transcurrida (años)	36	36	36	36
Coefficiente de depreciación (%)	65	65	65	65
Coste unitario de reemplazamiento neto (€/m ²)	127,40	127,40	127,40	127,40
Superficie construida (m ²)	1.105,00	4.000,00	3.255,00	4.132,00
Coste de reemplazamiento neto por usos (€)	140.777,00	509.600,00	414.687,00	526.416,80
COSTE TOTAL DE REEMPLAZAMIENTO NETO	1.591.480,80 €			

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a EUROOCIS S.A. en concepto de derribo de edificación industrial asciende a **UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.591.480,80 €)**.

6. CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL

Estos valores se actualizarán de la siguiente forma:

- Los correspondientes a los edificios, de acuerdo a la evolución del precio del dinero según lo dictado por el Banco de España.

Aretxabaleta a 21 de abril de 2008

LKS Tasaciones, S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN
Director Gerente



JOSEBA MUJIKA
Técnico Urbanista

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



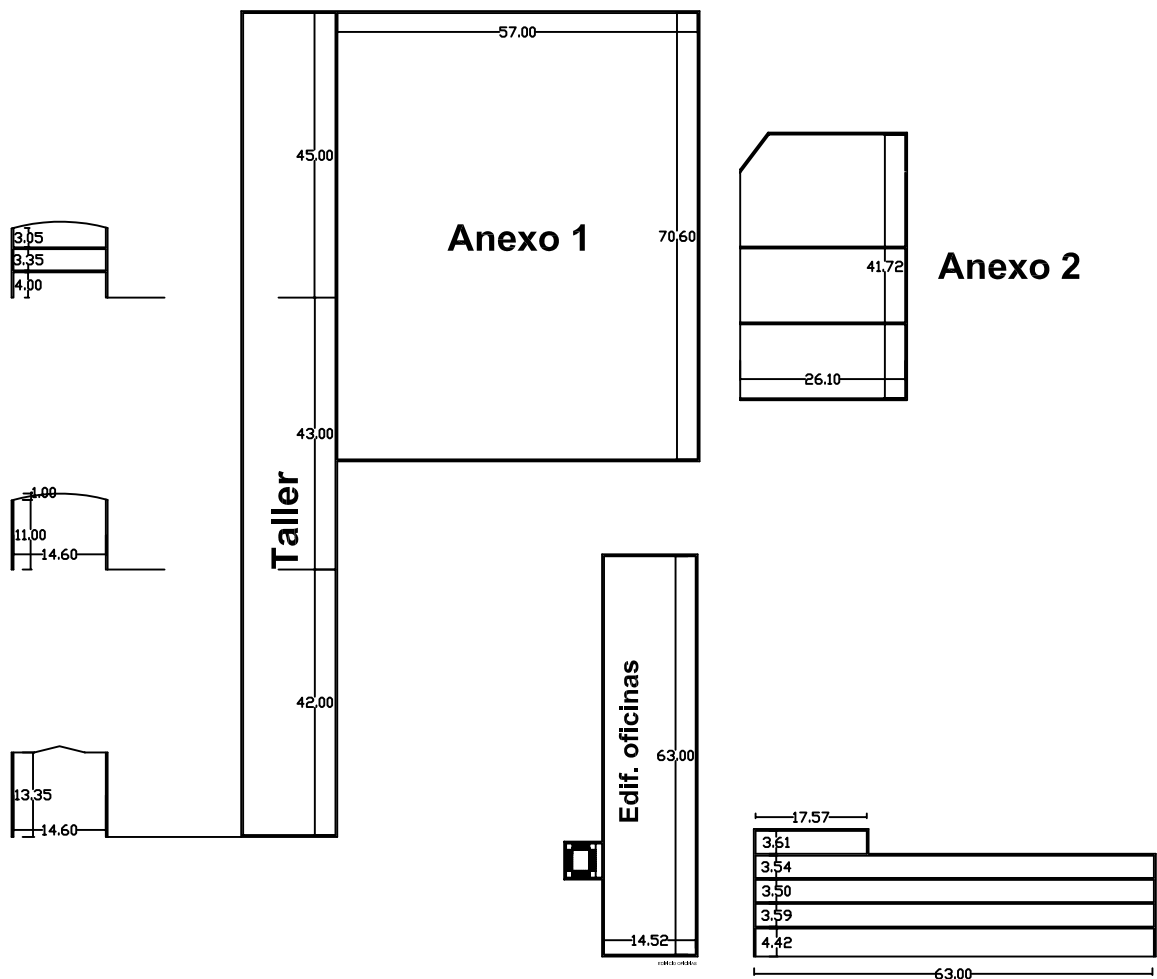






ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

PLANO DE PLANTA



EUROCIS

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