



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES
CORRESPONDIENTES AL TRASLADO DE
MAQUINARIA.
(Parcela 24).**



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

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 0 | RESUMEN EJECUTIVO | 2 |
| 1 | OBJETO DEL TRABAJO..... | 9 |
| 2 | ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO | 10 |
| 3 | CRITERIOS DE VALORACIÓN | 11 |
| | 3.1. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE | 11 |
| 4 | DESCRIPCIÓN..... | 12 |
| | 4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES..... | 13 |
| | 4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD..... | 12 |
| 5 | COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN..... | 15 |
| | 5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO..... | 15 |
| 6. | RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS..... | 17 |

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

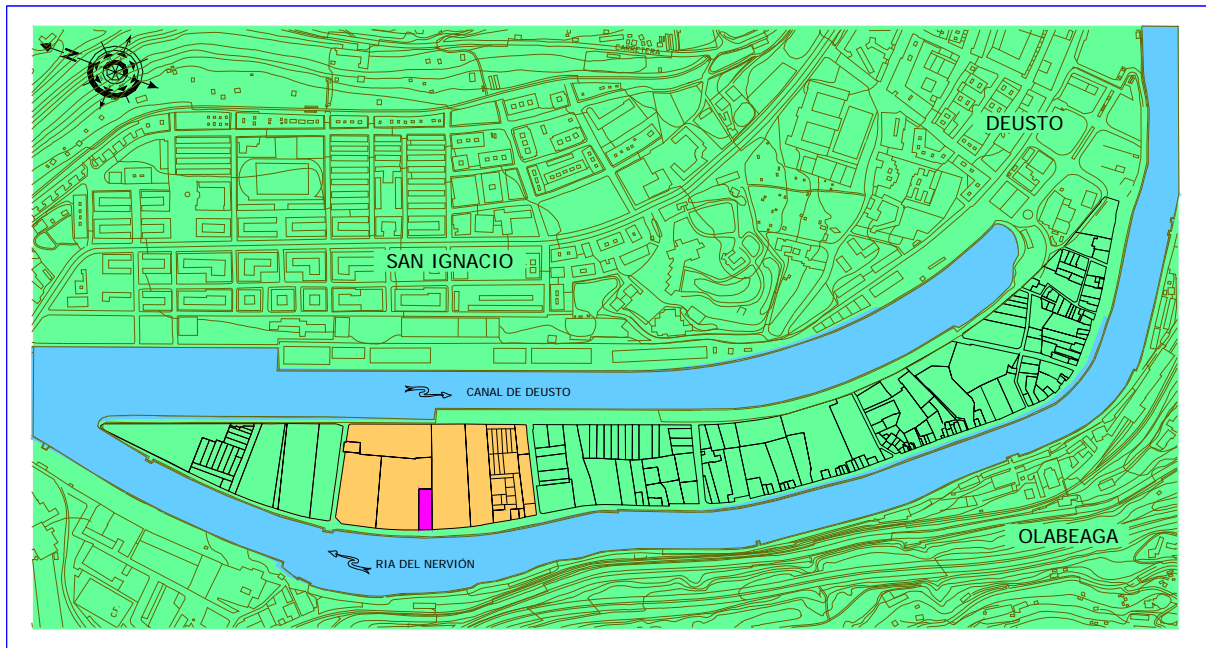
0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de la indemnización por demolición correspondiente al traslado de los bienes de naturaleza industrial, almacenados en el edificio ubicado en Ribera de Zorrozaurre 18, (Parcela 24 del Proyecto de Reparcelación) propiedad en la actualidad del Gobierno Vasco (anteriormente de SOCADE).

El edificio consta de:

- Planta Baja: Tiene una superficie de 2.027 m², con una altura libre de 3,91 ml.
- Planta Primera: Tiene una superficie de 2.075 m², con una altura libre de 4,25 y 3,25 ml.
- Planta Segunda: Tiene una superficie de 2.192 m², con una altura libre de 3,42 y 3,40 ml.
- Planta Tercera: Tiene una superficie de 668 m², con una altura libre de 3,41 ml.

El edificio está rodeado del resto de la parcela.

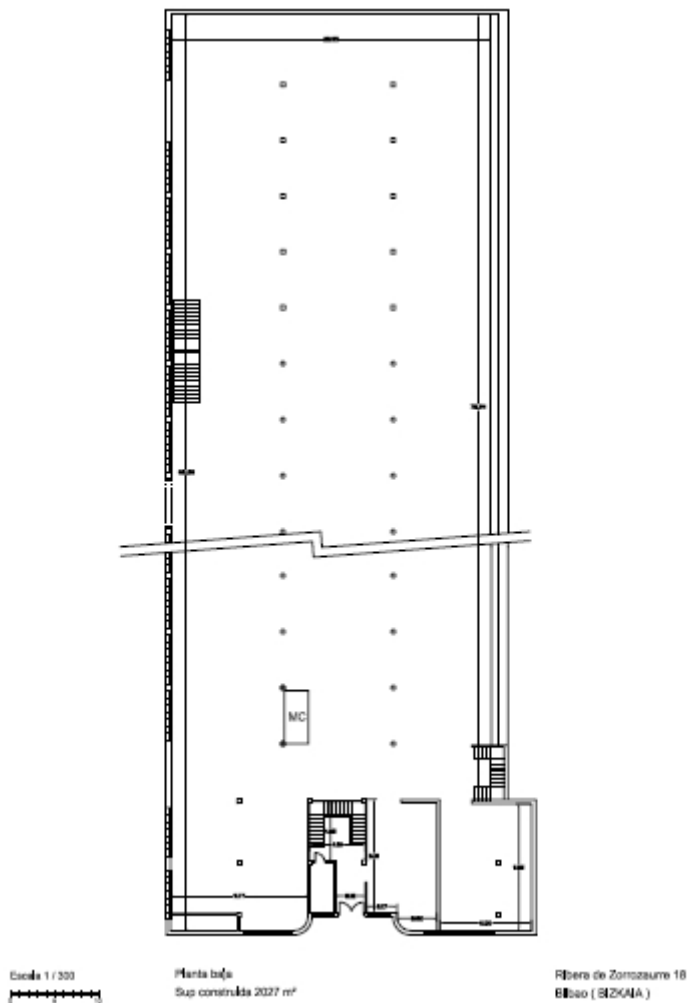


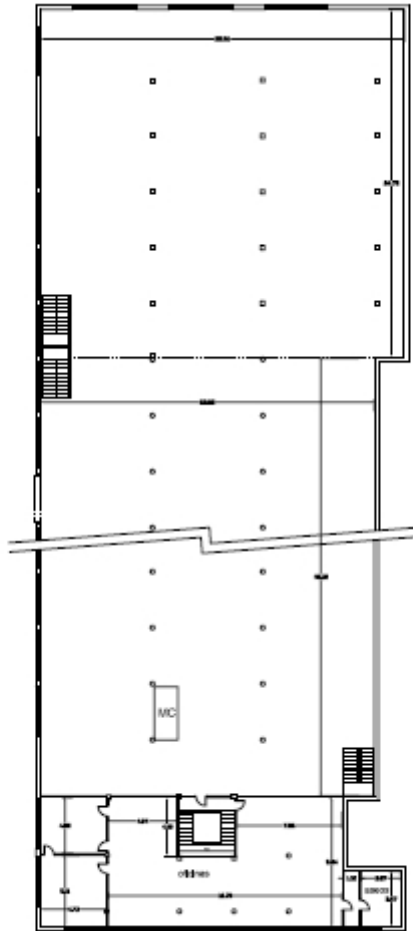
| Uso | Plantas (nº) | Superficie construida (m ²) | Altura libre (ml) |
|----------|--------------|---|-------------------|
| Almacén | Baja | 1.879 | 3,91 |
| Oficinas | Baja | 148 | |
| Almacén | Primera | 1.842 | 4,25 y 3,25 |
| Oficinas | Primera | 233 | |
| Almacén | Segunda | 1.552 | 3,42 y 3,30 |

| | | | |
|-------------------------|---------|--------------|------|
| Oficinas | Segunda | 640 | |
| Almacén | Tercera | 668 | 3,41 |
| Total Superficie | | 6.962 | |

En el momento de la visita, el edificio se encontraba ocupado en P.Baja y Parte de P.1ª por diversa maquinaria, utensillos, mobiliario y otros elementos en desuso procedentes de diferentes empresas y tipologías que forman parte del Patrimonio Cultural.

Planos:

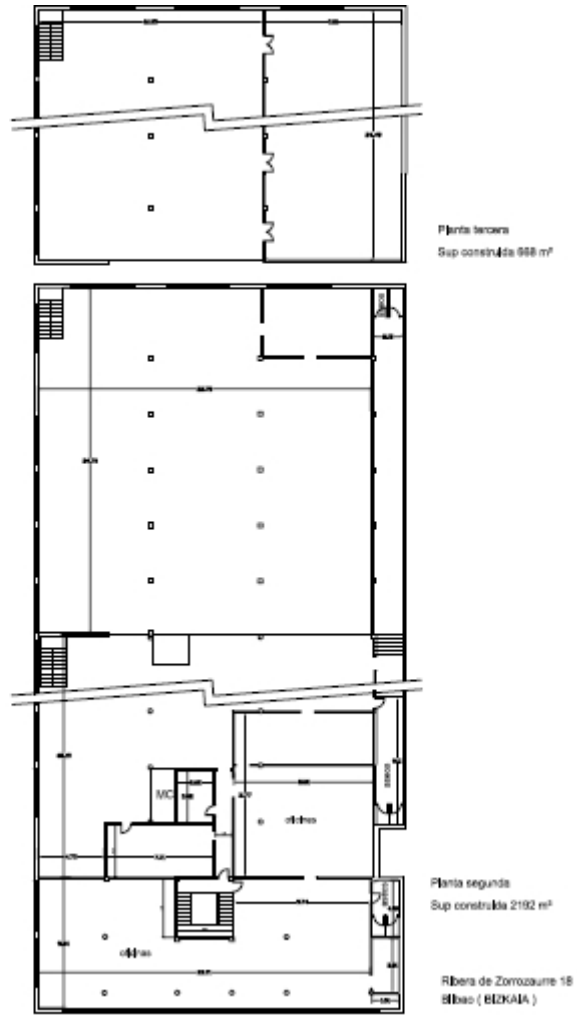


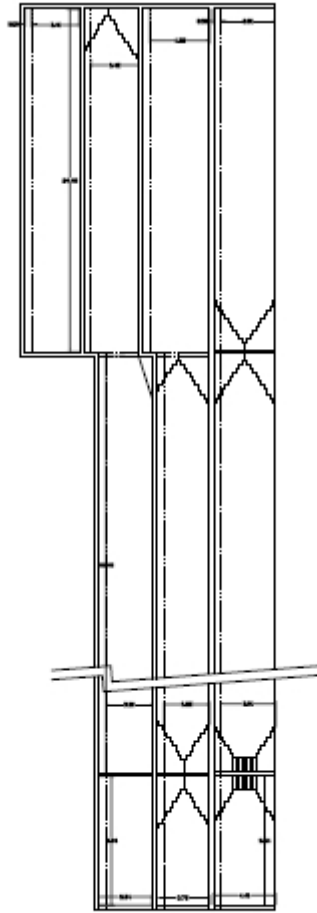


Escala 1 / 300


Planta primera
Sap construida 2075 m²

Ribera de Zorrozaurre 18
Bilbao (BIZKAIA)





Escala 1 / 300


Sección

Ribera de Zorrozaurre 18
(EIZKALIA)

Fotografías:



P. Baja



P. 1ª

Valoración:

La valoración de las indemnizaciones que corresponden por traslado de material almacenado asciende a:

| CONCEPTO | IMPORTE EUROS |
|---|--------------------------|
| Indemnización por traslado de material almacenado | 164.972 € |
| TOTAL | 164.972 € |

. Los valores indicados no contemplan el IVA

Arrasate a 1 de octubre 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 indemnización por demolición correspondiente al traslado del material de naturaleza industrial almacenado en Ribera de Zorrozaurre 18, (Parcela 24 del Proyecto de Reparcelación).

Características del edificio:

- a) Planta Baja: Tiene una superficie de 2.027 m², con una altura libre de 3,91 ml.
- b) Planta Primera: Tiene una superficie de 2.075 m², con una altura libre de 4,25 y 3,25 ml.
- c) Planta Segunda: Tiene una superficie de 2.192 m², con una altura libre de 3,42 y 3,40 ml.
- d) Planta Tercera: Tiene una superficie de 668 m², con una altura libre de 3,41 ml.

El edificio está rodeado del resto de la parcela y se encuentra habilitado de acuerdo con los siguientes usos.

| Uso | Plantas (nº) | Superficie construida (m ²) | Altura libre (ml) |
|-------------------------|--------------|---|-------------------|
| Almacén | Baja | 1.879 | 3,91 |
| Oficinas | Baja | 148 | |
| Almacén | Primera | 1.842 | 4,25 y 3,25 |
| Oficinas | Primera | 233 | |
| Almacén | Segunda | 1.552 | 3,42 y 3,30 |
| Oficinas | Segunda | 640 | |
| Almacén | Tercera | 668 | 3,41 |
| Total Superficie | | 6.962 | |

La planta baja y parte de la primera, se encuentran ocupados por antigua maquinaria, vehículos y mobiliario, perteneciente al Departamento de Cultura y que constituyen parte del Patrimonio Industrial.

Las oficinas están amuebladas para ese uso, para lo cual disponen de mesas de trabajo, sillas, armarios, y diversas estanterías.

Y el objeto de este informe consiste en la estimación del coste del traslado de los elementos que lo ocupan tanto los de naturaleza industrial, dimensiones y peso diverso, como el mobiliario de oficina y material almacenado en los archivadores y estanterías.

2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el coste indemnizatorio por demolición de los bienes, referido al concepto de traslado de material almacenado, de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- Para estimar el coste indemnizatorio por traslado, nos hemos apoyado en ratios de costes de traslados de las partidas presupuestarias estimadas por LKS INGENIERIA S.COOP. para el desarrollo de trabajos de traslado comparables.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización por demolición y derechos correspondientes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

3.1. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO: MÉTODO DE COSTE

El cálculo de las indemnizaciones por traslado se estimará conforme al método de Coste, considerando Gastos de traslado de material, incluyendo su carga y descarga.

Para ello hemos partido de un supuesto diseño de traslado.

4 DESCRIPCIÓN

4.1. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A TRASLADAR

La planta baja y parte de la primera del edificio ubicado en Ribera de Zorrozaurre 18, están destinados a almacenaje de antigua maquinaria, vehículos y mobiliario, perteneciente al Departamento de Cultura considerado como parte del Patrimonio Industrial.

Las oficinas están amuebladas para ese uso, disponiendo de mesas de trabajo, sillas, armarios, y diversas estanterías.

Elementos a trasladar:

Todos los elementos almacenados en el inmueble enunciado, se encuentran perfectamente ordenados y son de tipología, dimensiones y peso muy diverso.

La planta baja se encuentra ocupada prácticamente en su totalidad.

En la misma se almacenan diversos elementos unos de gran tamaño y peso, tales como algún automóvil, tractor militar, grúa portuaria, antiguos camiones de bomberos, seleccionador de semilla, varios tornos de diferentes tamaños, (alguno procedente de Astilleros Euskalduna), varias rotativas etc. otros cuyo traslado debe de ser realizado con gran delicadeza dada su naturaleza y el estado en el que se encuentra como por ejemplo la cámara de fotos y el telar.

También se almacenan otras piezas y elementos de tamaño mediano que forman parte de grandes máquinas, así como diversos utensillos, y pequeña maquinaria y otra complementaria de procesos industriales, así como estanterías para facilitar el almacenaje de pequeño material clasificado.

En planta primera: Ocupando cerca de 1/3 de la misma, se ubica diversa maquinaria fundamentalmente procedente del sector de imprenta y filmoteca, así como armarios clasificadores de letras para imprenta, antiguas máquinas de impresión, una máquina filmadora, una antigua máquina de Rayos X, y otras muchas, incluso en algún caso se mantienen con el embalaje en el que se recibieron.

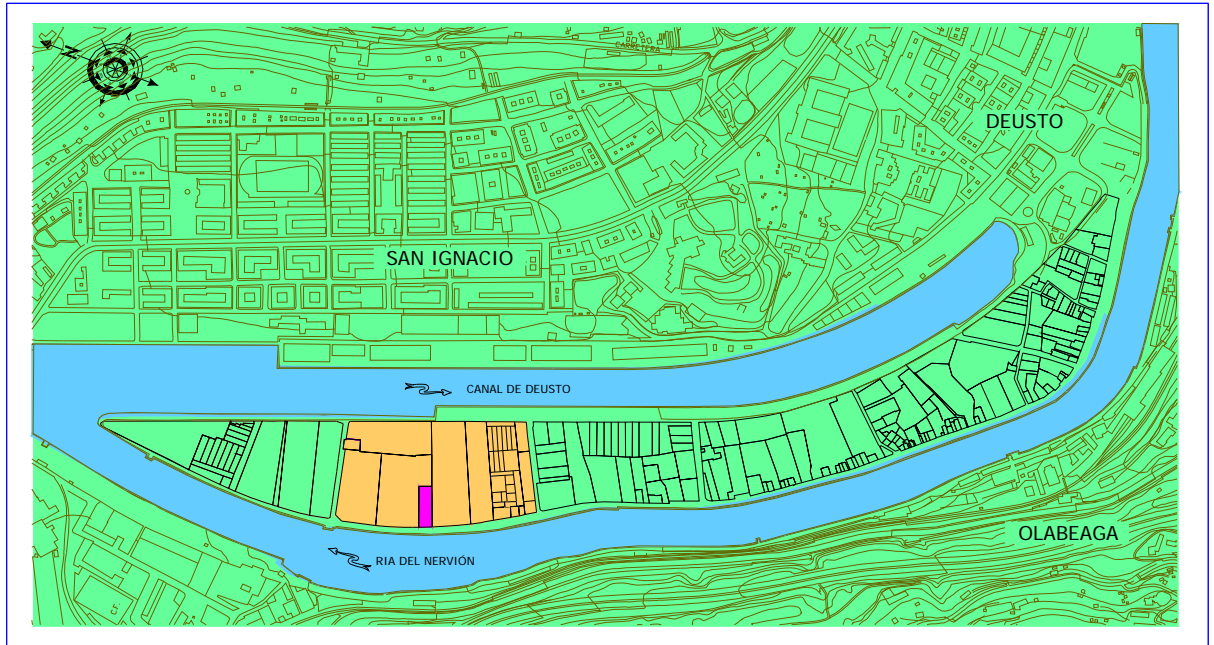
Sobre las 6 estanterías de 4 baldas constituidas por 51 módulos metálicos de 1 m cada y altura aproximada de 2,00 m, ocupadas en su totalidad, se almacenan diversos libros y pequeñas piezas debidamente embaladas.

Las oficinas se encuentran habilitadas para tal fin, y disponen de 24 archivadores de altura media, cajoneras específicas para archivo de planos, además de una estantería para libros, 3 mesas de trabajo, una mesa de dibujo y 5 sillas. Otra de sus estancias alberga 3 amplias mesas y una estantería que almacena grandes carpetas y libros.

No hemos dispuesto del detalle enumerado con todo el material almacenado.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

4.2.1. Descripción de la situación física del inmueble



En la actualidad el inmueble es destinado a la guarda de elementos que forman parte del Patrimonio Cultural de Bizkaia.

Dirección Ribera Zorrozaurre 18
 Territorio Bizkaia
 Municipio Bilbao
 Sector Zorrozaurre

4.2.2. Identificación registral y catastral de los inmuebles

Información Registral: Tomo : 1561
 Libro: 497 de Deusto
 Folio: 154
 Finca nº: 1.946
 Inscript: 11ª
 Titular: Gobierno Vasco (anteriormente SOCADE)
 Tomo : 1559

Libro: 495 de Deusto

Folio: 200

finca nº: 13.135

Inscripc: 5ª

Titular: Gobierno Vasco (anteriormente SOCADE)

Referencia Catastral: N° Fijo: N9855151K

U0215438B

N9855155T

N9855154L

N9855153D

N9855152S

N9855150C

N9855149E

N9855156E

N9855157M

N9855158U

5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado del material almacenado en los locales afectados por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Estimamos que dada la naturaleza y Volumen de piezas y elementos de diferente tamaño a trasladar, debe de procederse al diseño del traslado con el análisis y aprovechamiento de recursos específicos a utilizar condicionado por alguna de las piezas, dado su volumen y tamaño.

No obstante y dado el objeto de este informe procederemos a la previsión de costes estimados a partir de otros trabajos realizados anteriormente.

Para ello partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ Para el traslado de los elementos de planta baja hay que habilitar el acceso desde Ribera de Zorrozaurre, que en la actualidad se encuentra tapiada.
- ✚ El material de planta primera, se sacará a partir de la puerta de amplias dimensiones que da acceso al vial lateral, para lo que se dispondrá de una autogrúa.
- ✚ Para la carga y descarga del material de pequeño tamaño y material de oficina se dispondrán de carretilla y fenwich.
- ✚ Para traslado de piezas de grandes pesos se utilizará maquinaria específica y material auxiliar específico tanto para su carga como para su descarga.
- ✚ La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.

Resumen de estimación de Costes por traslado.

| DESCRIPCIÓN | MEDICIÓN | PRECIO TOTAL (€) |
|---|----------|------------------|
| | | |
| | | |
| H TOTAL TRANSPORTE EN TRAILERS inc/ Kilometraje | 440,00 | |
| | TOTAL | 36.432 |
| | | |
| H TOTAL fenwich y otros auxiliares, incluso operarios | 880,00 | |
| | TOTAL | 44.000 |
| | | |
| H TOTAL Autogrúa para carga y descarga incluso operarios a tiempo parcial | 440,00 | |
| | TOTAL | 41.800 |
| | | |
| H TOTAL 2 operarios en carga y 2 en descarga | 1.760,00 | |
| | TOTAL | 42.240 |
| | | |
| P.A. Apertura de hueco de paso en planta baja | | |
| | TOTAL | 500 |
| TOTAL STOCK CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA (EUROS) | | 164.972 |

6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

La valoración de las indemnizaciones que corresponden por traslado de material almacenado asciende a:

| CONCEPTO | IMPORTE EUROS |
|---|------------------|
| Indemnización por traslado de material almacenado | 164.972 € |
| TOTAL | 164.972 € |

. Los valores indicados no contemplan el IVA

La suma total del concepto indemnizatorio por traslado del material almacenado por demolición de los bienes ubicados en Ribera de Zorrozaurre nº 18 (Parcela nº 24 del P.Reparcelación) asciende a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTAS SETENTA Y DOS EUROS (164.972 €)**.

Arrasate a 1 de Octubre de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



o



FOTOGRAFÍAS

o



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



o

