



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES  
CORRESPONDIENTES A PROMOTORA  
INMOBILIA GORDÓNIZ S.A. Y OTROS  
(Parcela 28).**



**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

<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>4</b>
	3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	4
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN .....</b>	<b>5</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	5
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES .....	7
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>9</b>
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	9
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>10</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL**

## **1 OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución. es el de calcular el coste de la indemnización por demolición de los elementos ubicados en las Parcela denominada Zorrozaurre 62, (Parcelas 28 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de Promotora Inmobiliaria Gordóniz S.A. y Sres. Yandiola, Sres Diego Garcia, Sres Garcia Quevedo, de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

El día de la visita se observa la existencia de algunos vehículos, caseta, grúa y un aparcamiento cubierto.

## 2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el coste indemnizatorio por demolición de los bienes, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

1. Indemnización por demolición de las construcciones.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- ✚ Para el cálculo de los derechos indemnizatorios de las construcciones, se han tomado como referencia los precios unitarios de costes de reposición de mercado, teniendo en consideración sus características y estado de conservación de los bienes a valorar.

### 3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

#### **3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE**

**La Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo (art 44, aptdo 7) que será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave”.**

El cálculo de los costes indemnizatorios de las construcciones lo calcularemos, 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, obteniendo el valor de reposición, a partir del cálculo del coste actual, teniendo en cuenta el uso, calidad, carácter histórico, y 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 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, longitud etc. por el valor unitario.

Los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, se han obtenido a partir de los costes de ejecución material y los gastos generales, beneficio e imprevistos del contratista, tomados como referencia de las publicaciones del Sector y contrastadas con la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP

#### **Tabla de depreciación**

En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

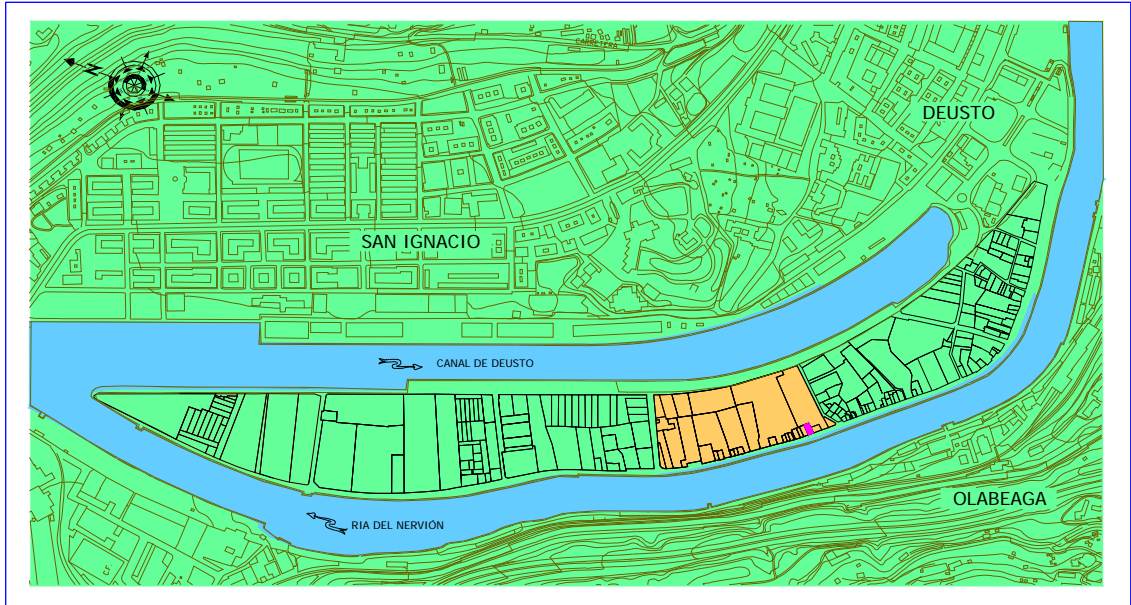
*Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*[\[2\]](#)

**4 DESCRIPCIÓN**

**4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES**

**4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble**

Zorrozaurre 62 (Parcela 28)



Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrozaurre

**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 50 a 75 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 ..... No existe  
 Gas ..... No existe  
 Grado de conservación del entorno ..... Regular  
 Zonas ajardinadas y de esparcimiento ..... No

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 y catastral de los inmuebles

Información Registral: Finca: 218, Tomo 1516, Libro 452, Folio 36 Zorrozaurre 62 (Parcela 28)

Referencia Catastral N 9867973 K; Zorrozaurre 62 (Parcela 28)

#### 4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

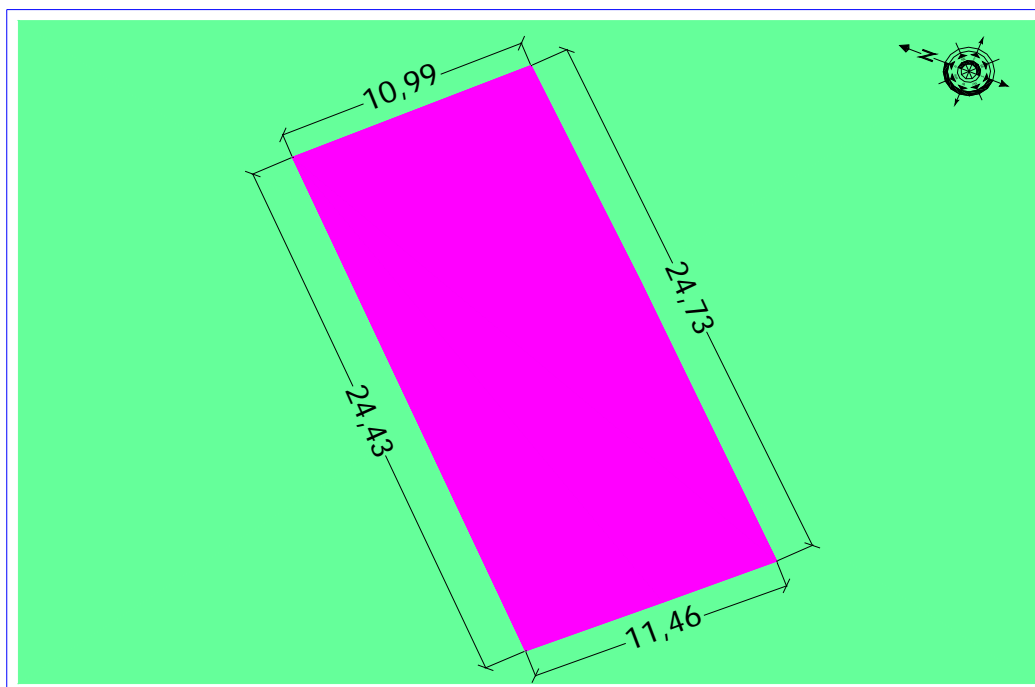
##### 4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

##### ZORROZAURRE 62 (PARCELA 28):

Solar con restos de solera en mal estado, unida a la Parcela 26 y 29, con la que no tiene elementos separadores y desde las que se accede.

Dispone de cierre con Ribera de Zorrozaurre mediante un muro de 2,50 m de altura aprox, constituido por restos de fachada de alguna edificación anterior, con los huecos cerrados de bloque de hormigón.

El firme está muy deteriorado.



El día de la visita se observa la existencia de varios camiones, caseta, y otro material de obra, no siendo el traslado de los mismos, objeto de esta valoración.



Resumen de elementos a Valorar.

Elementos a valorar		
Nº Finca	Elementos	Sup/Long
Parcela 28	Tratamiento Superficial	275,91 m <sup>2</sup>
	Cierre a Rb de Zorrozaurre ( h=2,20)	11,46 ml

## 5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

### 5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

#### Costes de construcción por contrata

Se tomarán como costes de construcción los costes unitarios estimados para producto similar.

#### Coefficientes 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.

#### Valor de reposición BRUTO y NETO de los bienes

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, de acuerdo con lo siguiente:

Elementos a Valorar			CRB		Coef	CRNeto (Euros )	
nº Finca	Elementos	Sup/Long	€/ud	€	Correct	€/m2	€
Parcela 28	Tratamiento Superficial	275,91 m <sup>2</sup>	40	11.036	0,51	20,48	5.651
	Cierre a Rb de Zorrozaurre ( h=2,20)	11,46 ml	101	1.157	0,13	13,33	153
	SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS			12.194			5.804

## 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
Indemnización por demolición	<b>5.804 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.804 €</b>

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a PROMOTRORA INMOBILIARIA GORDÓNIZ S.A. y Sres Yandiola, Sres Diego Garcia y SreS Garcia Quevedo en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 62 (Parcela nº 28 del P.Reparcelación de Zorrotzaurre) asciende a la cantidad de **CINCO MIL OCHOCIENTAS CUATRO EUROS ( 5.804 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador

## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

## FOTOGRAFÍAS



PARCELAS 28

## ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL



Bizkaiko Foru Aldundia  
Diputación Foral de Bizkaia  
Ogasun eta Finantza Saila  
Departamento de Hacienda y Finanzas

# Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

## Hiriko Higiezin Ondasunak

### Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

#### Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>N9867973K</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 04 030 001 SOLAR</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>			Bloque E.Bloke/ <b>062</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>062</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(S) SOLAR</b>	Solairua/ Planta <b>(OL)</b>	Aldea/ Mano <b>AR</b>	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>SOLARES</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>293,94 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem.		Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>0</b>	



X= 503.120,18 Y= 4.790.626,26

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:300

### ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koef/ Coef.Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezin katastroko bulegoetan  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja  
1/1  
27/11/2012