

INFORME

“ EDIF. SITO EN RIBERA DE ZORROTZAURRE
Nº 45 CASA ERREKAURRE EN BILBAO ”

FINCAS DEUSTO, S.L.

Valoración de los inmuebles sitos en
ZORROTZAURRE (Bilbao)



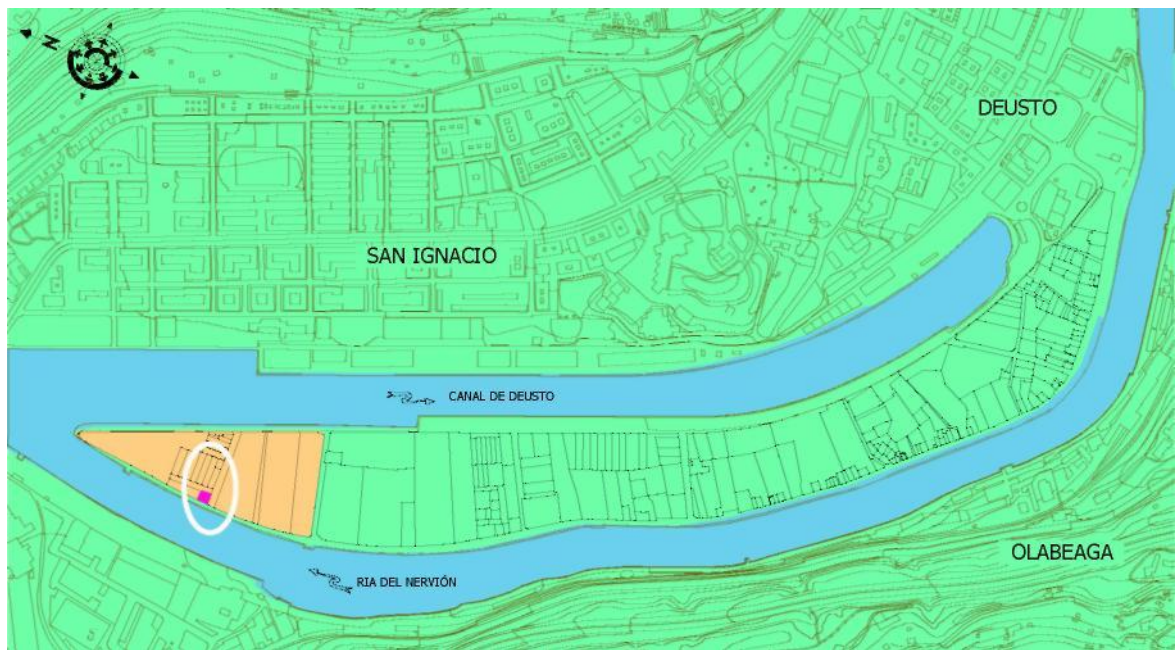
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48009 – Bilbao**

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.- Condicionamiento de las ampliaciones que ha experimentado la industria en su ubicación actual con el paso del tiempo	7
3.3.- Fecha de referencia para los cálculos	8
4.- Tasación del Inmueble	8
4.1.- Normativa	8
4.2.- Datos registrales	8
4.3.- Identificación y localización	9
4.4.- Identificación catastral y verificación	10
4.5.- Comprobaciones realizadas	10
4.6.- Localidad y Entorno	10
4.7.- Conservación e Infraestructura	11
4.8.- Comunicaciones	11
4.9.- Descripción de superficies y Edificaciones, actividad	12
4.9.1.- Terreno	12
4.9.2.- Edificio	12
4.10.- Análisis de mercado	13
4.11.- Datos y cálculos de los valores técnicos	13
4.12.- Comparables	14
5.- Ajustes por legislación urbanística	14
6.- Valoración del traslado	15
7.- Resumen de la valoración	16
8.- Limitaciones al alcance	17

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

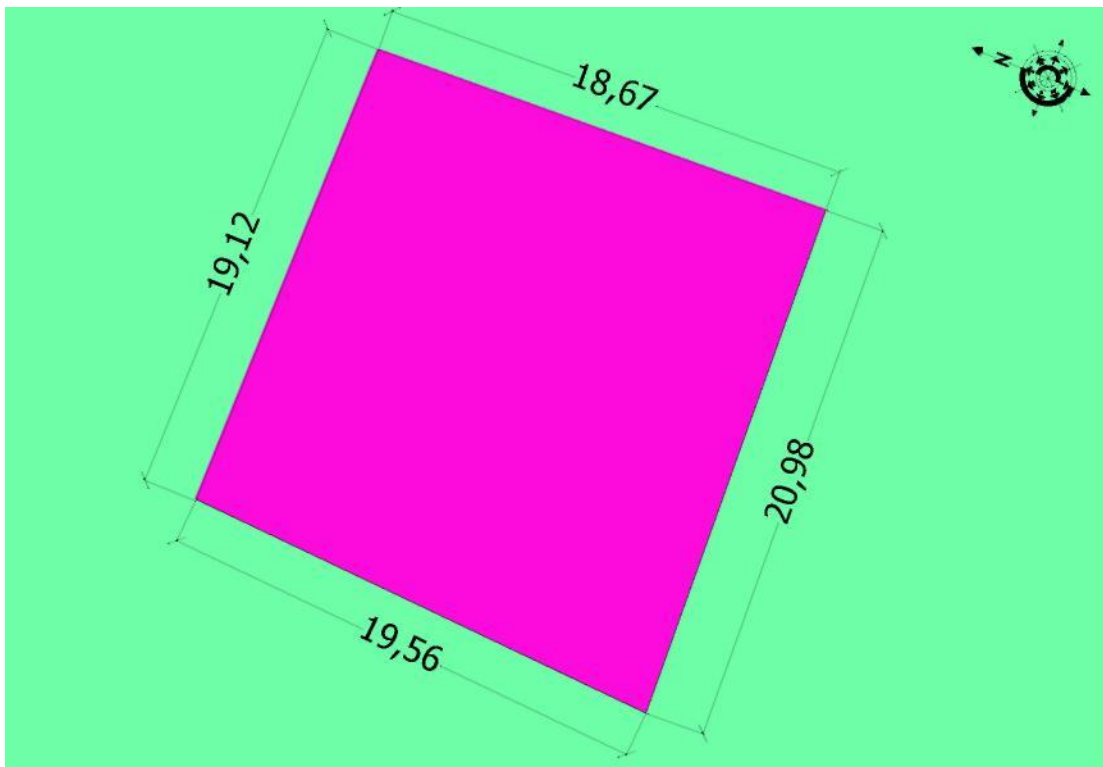
El objeto de este informe es calcular el valor del edificio chalet y traslado de sus contenidos, sito en la Calle Ribera de Zorrotzaurre nº 45 de Bilbao, FINCA REPARCELACIÓN 3.



A la fecha actual y según Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, los edificios objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de FINCAS DEUSTO con CIF nº B95309977. Se ubica en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada al edificio en cuestión observamos que en la actualidad se trata de una vivienda unifamiliar situada dentro del Polígono Industrial.

Se limita nuestra valoración de edificios a la estructura, cerramientos y acabados y a las instalaciones básicas, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.



Vista del edificio



Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

FINCAS DEUSTO, S.L.	Año 2.014
Edificios	176.931,96 €
Traslado de contenidos	1.800,00 €
TOTAL	178.731,96 €



Álvaro 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 (48009), "*VALORACIÓN ECONÓMICA DE PÉRDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE LA PROPIEDAD DE FINCAS DEUSTO*", la cual se encuentra actualmente ubicada en la calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 45 de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad mayoritaria de la mercantil anteriormente citada.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración de los inmuebles, y el traslado de sus contenidos.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitios en la dirección antes indicada, y que serán convenientemente descritos más adelante.

A tal fin, hemos procedido a la realización de una visita de inspección a dicha instalaciones a su identificación y medición.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

En este caso la valoración del edificio, al tratarse de una vivienda unifamiliar aislada en Polígono Industrial, se efectuará, adaptándose al guion marcado en la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

3.2.- CONDICIONAMIENTO DE LAS AMPLIACIONES QUE HA EXPERIMENTADO LA INDUSTRIA EN SU UBICACIÓN ACTUAL CON EL PASO DEL TIEMPO:

Según hemos podido conocer, desde Junio de 1989 se ha producido la paralización o anulación de concesión de licencias de obra para la actual Península de Zorrotzaurre, y esto produjo desde entonces una total indefinición en las remodelaciones urbanísticas de la zona.

Hay que mencionar que a estas instalaciones le son de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado el 27/12/1994 y publicado en el BOB el 29 de Junio de 1995, fecha a partir de la cual es de obligado cumplimiento.

Dentro del mismo se hallan las determinaciones para el “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre”, previéndose para esta zona un Plan Especial de Reforma Interior.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de 1994 se destina la zona a uso residencial y entre los usos prohibidos está el productivo y en este Plan se recogía además un régimen transitorio.

Este régimen definía que en las edificaciones e instalaciones existentes en la zona se podrían autorizar bajo ciertas condiciones obras de conservación y ornato y también se permitían obras de reparación y consolidación, así como determinadas obras de reforma, previa renuncia al incremento del valor expropiatorio. Excepcionalmente se permitirían obras de ampliación de instalaciones hasta un 25 % de las superficies existentes, sin superar el 50 % de ocupación de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de estas obras se daría por un periodo máximo de 10 años y con expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio.

Aprobado dicho Plan General de Ordenación Urbana, se provocó que los edificios industriales quedaran calificados en situación de fuera de ordenación.

En esta situación, no se podía efectuar en ninguno de estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo en casos excepcionales, en los cuales pueden autorizarse obras parciales u otras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretenda realizarlas.

Para el caso que nos ocupa, hemos verificado que todo el edificio y sus reformas son de construcción anterior a 1.995 y no se ha llevado a cabo ninguna obra de ampliación de consideración y mucho menos en el orden del 25% de las instalaciones preexistentes, con lo cual consideramos que en este caso no cabe efectuar ningún ajuste al valor de reposición neto por legislación urbanística.

3.3.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

Los cálculos realizados están referidos a la fecha de este Informe.

4. TASACION DEL INMUEBLE

El Solicitante de esta tasación es la COMISIÓN GESTORA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA PENÍNSULA DE ZORROZAUERE DE BILBAO, con sede en la calle Paseo de Uribitarte nº 3-3º de Bilbao (48001), para el edificio destinado a vivienda unifamiliar dentro de Polígono Industrial en la Calle Ribera de Zorrozaurre, nº 45 de Bilbao.

4.1- NORMATIVA

Se ha tomado como normativa de apoyo los requisitos de la orden ECO/805/2033 de 27 de Marzo sobre normas de tasación de bienes inmuebles.

4.2.- DATOS REGISTRALES

Se ha tomado como documentación de apoyo y a efectos únicos de consulta la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1 correspondiente a la FINCA DE DEUSTO A con nº 25956/A de la cual se extraen los siguientes datos:

CASA sin número de orden, en el Barrio de Deusto, Manzana 124 del Ensanche de Deusto, conocida por el nombre de ERREKAURRE, antes sin nombre, que consta de planta baja y piso alto, con una vivienda en cada uno de ellos y encima camarote. Ocupa una superficie en planta de ciento cincuenta metros cuadrados y su solar ocupa trescientos ochenta metros cuadrados. Linda el solar, por el Norte, con finca de donde se segrega; Sur y Este, también finca de donde se segrega que en estos rumbos corresponde a calles, y al Oeste, con Camino de Zorrotzaurre. El edificio linda por el Oeste, con terreno sobrante y por los demás rumbos como el solar

TITULARIDADES

FINCAS DEUSTO S.L., con C.I.F. número B95309977

Participación: 100% del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura pública con fecha 05/01/05, autorizada en BILBAO, por DON EMILIO FERNÁNDEZ-VALDÉS CRUZAT, nº de protocolo 75.

Inscripción: 3ª Tomo: 1.445 Libro: 408 Folio: 132 Fecha: 26/01/2005

Son por tanto los datos registrales los siguientes:

Finca 25956/A de Deusto A

Naturaleza de la Finca: Vivienda

Vía Pública: Barrio de Deusto manzana 124 del Ensanche de Deusto conocida como Errekaurre

Referencia Catastral: 01240001 003

Superficie del Terreno: 380,00 metros cuadrados

Superficie catastral: 485,18 metros cuadrados

4.3.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

Descripción del Inmueble: Vivienda unifamiliar de planta baja más primera y sótano.

Entorno: Polígono Industrial consolidado

Polígono: Península de Zorrotzaurre

Municipio: Bilbao

Provincia: Vizcaya

4.4.- IDENTIFICACION CATASTRAL Y VERIFICACION

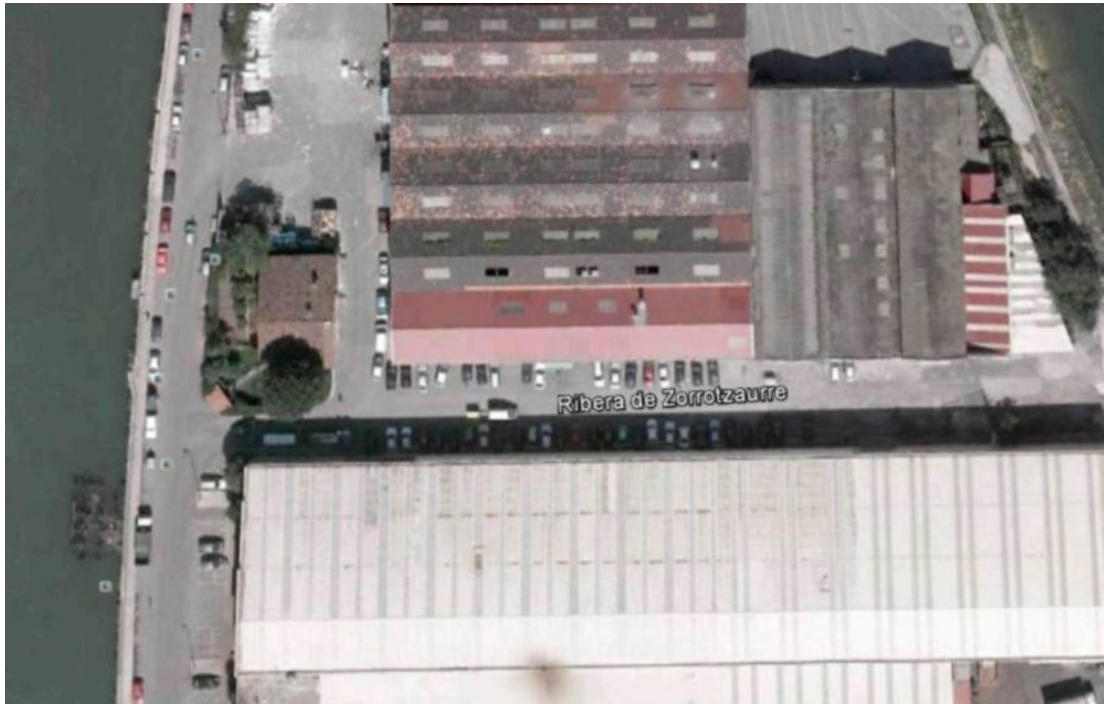
No se ha efectuado la verificación de la correspondencia existente entre los datos reales de identificación de las fincas y los que aparecen en documentación registral y la tasación se ha efectuado bajo la base de mediciones "in situ" de las superficies construidas reales y los terrenos propios.

4.5.- COMPROBACIONES REALIZADAS

1. Comprobaciones de entorno urbanístico.
2. Estado de ocupación, uso y explotación.
3. Estado de conservación aparente:
 - a. La comprobación del estado del inmueble se ha efectuado limitándose a una inspección ocular con objeto de comprobar las calidades constructivas, aspecto general, estado de conservación sin haberse realizado ningún ensayo específico sobre el estado de las estructuras.

4.6- LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de Núcleo:	Municipio Autónomo-Polígono Industrial
Actividad Dominante:	Industrial
Nivel de Renta:	El nivel de renta de las empresas residentes del entorno puede Considerarse medio-alto
Ocupación Laboral:	Totalmente dedicada a actividades industriales
Carácter predominante:	Industrial
Características territoriales:	Urbano de uso industrial
Consolidación:	Alta
Detalle del Tipo:	Naves Adosadas en Polígono Industrial
Nivel de Ocupación:	Alto
Antigüedad Edificaciones:	Alta
Calidad Edificaciones:	Media-Baja
Entorno de Acceso:	Ver fotografía aérea



4.7- CONSERVACIÓN e INFRAESTRUCTURA

Abastecimientos de agua:	Bueno
Alumbrado Público:	Adecuado
Red de Energía eléctrica:	Bueno
Red de telefonía:	Bueno
Red de Saneamiento:	Bueno
Pavimentación Exterior:	Pavimentos de hormigón
Estado de Conservación:	Medio

4.8- COMUNICACIONES

Accesibilidad:	Buena por calle de doble dirección
Comunicaciones:	Turismo - Autobús
Aparcamiento:	Bueno
Estacionamiento:	Bajo

4.9- DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES y EDIFICACIONES, ACTIVIDAD

- 4.9.1.-TERRENO

Superficie Registral: 380,00 metros cuadrados
Superficie Medida: 383,36 metros cuadrados
Superficie Adaptada: 383,36 metros cuadrados

- 4.9.2.-EDIFICIO

Descripción General

Se trata de una vivienda unifamiliar en Polígono Industrial con sótano, planta baja y planta primera con un porche y un patio trasero.

Las mediciones efectuadas "in situ" arrojan las siguientes superficies construidas:

.- Sótano:	63,84 metros cuadrados
.- Planta Baja:	148,12 metros cuadrados
.- Planta Primera:	<u>148,12</u> metros cuadrados
.- TOTAL:	360,08 metros cuadrados

El sótano es una superficie diáfana con diferentes mobiliarios de uso habitual en un txoko. La planta primera se divide en porche, acceso y escalera, 3 despachos o salones y un baño. La planta segunda se divide en 2 habitaciones, terraza, hueco de escalera y distribuidor, baño y un salón.

La estructura de la vivienda se conforma a base de muros perimetrales de carga en mampostería de piedra revestidos de mortero y pintados hasta planta primera y en ésta el revestimiento es de ladrillo caravista con separaciones de madera.

Sobre los muros y tabiques interiores apoyan los forjados a base de estructuras de madera. La tabiquería interior es de ladrillo, lucida y pintada. La cubierta es de estructura de madera bajo teja cerámica árabe.

Las instalaciones son básicas de iluminación, acometidas de agua y sanitarias. No dispone de calefacción, ni ninguna otra instalación reseñable.

Los materiales de los acabados interiores, tanto en paramentos verticales como horizontales son de calidad sencilla.

No se efectúa ninguna actividad industrial y su uso es exclusivamente como vivienda.

4.10.- ANALISIS DE MERCADO

- 1.- La oferta actual de inmuebles comparables en el entorno es prácticamente nula
- 2.- La perspectiva de evolución de la oferta es nula.
- 3.- La demanda actual de inmuebles comparables en el entorno es nula
- 4.- La perspectiva de evolución de la oferta a corto y medio plazo es que no sufra variación.
- 5.- La demanda tipo en la zona no está clasificada.

El valor de inmueble se encontraría comprendido dentro del intervalo bajo de precios de venta y alquiler para este tipo de inmuebles y zona. Las expectativas de revaloración de la finca e inmueble a corto y medio plazo son muy bajas.

Los bienes objeto de valoración se usan como vivienda, pero no tiene comparables en el mercado donde se sitúan, que represente una variación significativa en sus precios nominales en los últimos 10 años. No existe probabilidad elevada de que el valor de tasación pueda sufrir una variación significativa en términos nominales, antes de transcurrido un año de la fecha de tasación y que dure al menos tres años. No existe un mercado representativo y por tanto no se han usado ofertas comparables de inmuebles en el entorno próximo del inmueble y no se ha usado análisis histórico de mercado, evolución del mismo y/o detección de elementos especulativos.

4.11.- DATOS Y CALCULOS DE LOS VALORES TECNICOS

- V.R.B.

El valor de replazamiento o reposición bruto de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno, cada uno de los gastos necesarios para la edificación del inmueble con materiales y tecnología actual, incluidos los impuestos no recuperables, los honorarios técnicos de redacción y dirección de proyecto, costes de licencias y tasas de construcción, costes de contrata y administración.

<u>Uso Considerado</u>	<u>Repercusión S.</u>	<u>C. Construido</u>	<u>Gastos (20 %)</u>	<u>VRB</u>
Vivienda	95.000,00 €.	342.076,00 €.	68.415,20 €.	505.491,20

V.R.B. = 505.491,20 EUROS

El valor de reposición bruto descontando la repercusión del suelo es de **410.491,20 €.**

- V.R.B. Depreciado

El V.R.B. depreciado resulta de aplicar al V.R.B, sin contar valor del suelo, la depreciación derivada del cociente entre la antigüedad del edificio y la vida útil del mismo. Sin embargo en este caso será depreciado mediante la fórmula que se establece en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

Considerando una antigüedad de 60 años el V.R.B. depreciado lo establecemos según criterio anterior en la cantidad de:

<u>Uso Considerado</u>	<u>V.R.B (sin suelo)</u>	<u>Coef. H</u>	<u>V.R.B Depreciado</u>
Vivienda	410.491,20 €.	0,431025	176.931,96 €.

4.12.- COMPARABLES:

No se han usado comparables de la zona del Polígono Industrial dada su inexistencia.

5.- AJUSTES POR LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Según hemos podido conocer, dentro de la actual Península de Zorrotzaurre se produjo, a partir de Junio de 1989, la paralización o anulación en la concesión de licencias de obra.

A las instalaciones analizadas le son de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado el 27 /12 / 1994 y publicado en el BOB el 29 de Junio de 1995, fecha a partir de la cual es de obligado cumplimiento.

Dentro del mismo se hallan las determinaciones para el "Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre", previéndose para esta zona un Plan Especial de Reforma Interior.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de 1994 se destina la zona en cuestión a uso residencial y entre los usos prohibidos está el productivo y en este Plan se recogía además un régimen transitorio.

Este régimen definía que en las edificaciones e instalaciones existentes en la zona se podrían autorizar bajo ciertas condiciones obras de conservación y ornato y también se permitían obras de reparación y consolidación, así como determinadas obras de reforma, previa renuncia al incremento del valor expropiatorio. Excepcionalmente se permitirían obras de ampliación de instalaciones hasta un 25 % de las superficies existentes, sin superar el 50 % de ocupación de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de estas obras se daría por un periodo máximo de 10 años y con renuncia al incremento del valor expropiatorio.

Aprobado dicho Plan General de Ordenación Urbana, se provocó que los edificios industriales quedaran calificados en situación de fuera de ordenación.

En esta situación, no se podía efectuar en ninguno de estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo en casos excepcionales, en los cuales pueden autorizarse obras parciales u otras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretenda realizarlas.

Para el caso que nos ocupa, todo los edificios y sus reformas son de construcción anterior a 1.995 y no se ha llevado a cabo ninguna obra de ampliación de consideración y mucho menos en el orden del 25 % de las instalaciones preexistentes, con lo cual consideramos que en este caso no cabe efectuar ningún ajuste al valor de reposición neto por legislación urbanística.

Con lo cual el importe total de indemnización por el Valor de Reposición Neto sería de:

TOTAL INDEMNIZACION POR EDIFICIOS: Eur. 176.931,96

6.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

6.1.- Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de los contenidos del citado chalet, correspondiente al sótano con el txoko con cocina, planta primera con despachos, salón y baño;

y finalmente la planta segunda con dos habitaciones, terraza, hueco de escalera y distribuidor, baño y salón, con una ocupación mobiliaria baja.

Traslado de contenidos	Valoración/€
Mudanza integral; Mano de obra, transportes y medios auxiliares	1.800,00 €
TOTAL	1.800,00 €

TOTAL INDEMNIZACION POR CONTENIDOS: Eur. 1.800,00

7.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto del valor de los edificios y traslados de los mobiliarios sitios en el edificio propiedad de FINCAS DEUSTO que nos ocupa es de **178.731,96 €**.

AÑO 2014

178.731,96 €

El importe indicado tendría el desglose que les trasladamos en el siguiente cuadro de resumen:

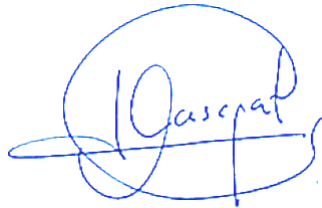
FINCAS DEUSTO, S.L.	Año 2.014
Edificios	176.931,96 €
Traslado de contenidos	1.800,00 €
TOTAL	178.731,96 €

8.- 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 de los edificios en su ubicación de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Atentamente,

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



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas