



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES
CORRESPONDIENTES A Sres. BAHAMONDE, Sres
ITURRIBARRIA CASTREJANA, JOSE DOCAMPO
OUTERIÑO Y Sres. PUEBLA HERRERA
(Parcela 30).**



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

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

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

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 la indemnización por demolición de los elementos ubicados en la Parcela denominada Ramal de Olabeaga 18A, (Parcela 30 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de Sres BAHAMONDE, Sres Iturriberria Castrejana, Jose Docampo Outeriño, Sres Garcia Quevedo, de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

El día de la visita la parcela estaba cerrada, se desconoce si está ocupada.

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

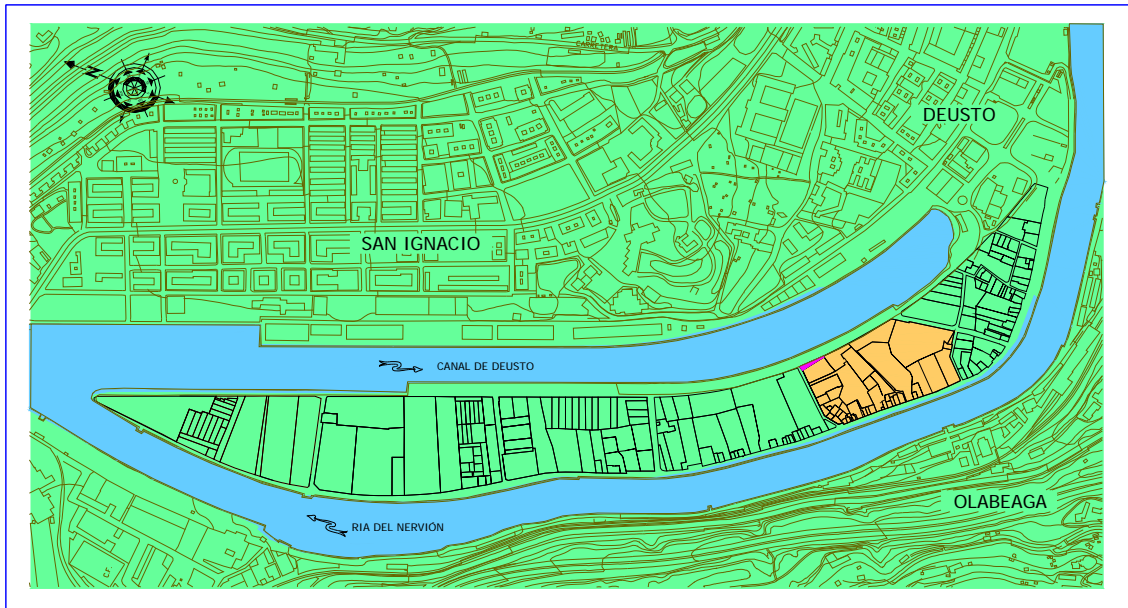
En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

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



Dirección Ramal Olabeaga 18A
 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 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: No se ha dispuesto.

Referencia Catastral: N° Fijo: U 0208322 Y

4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

Ramal 18A (Parcela 30)

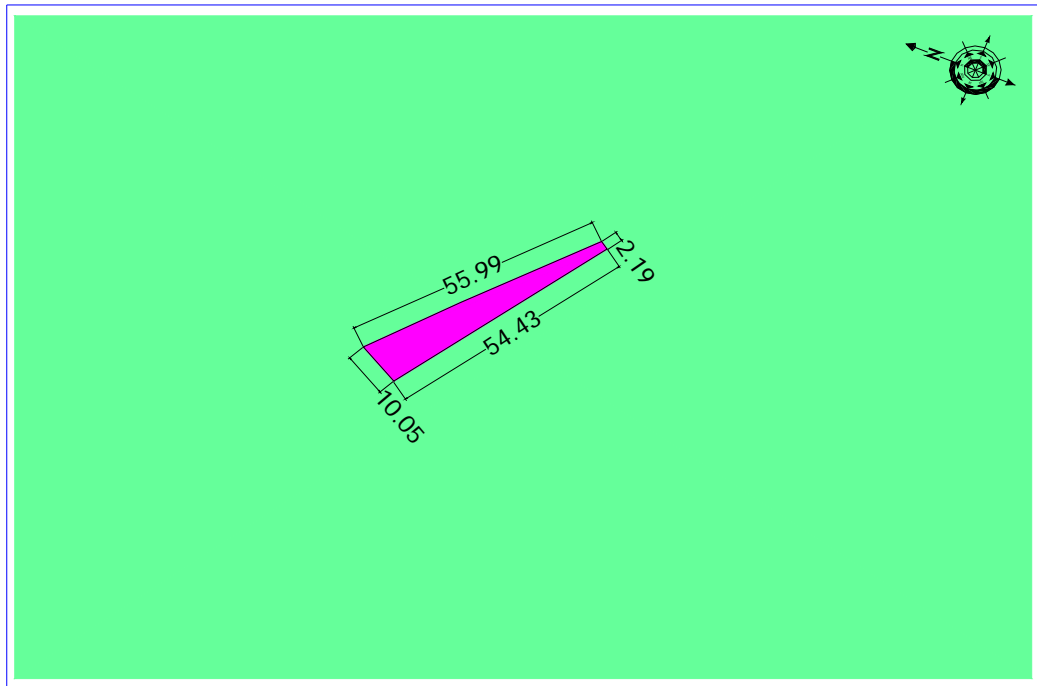
Parcela cerrada con muro de ladrillo de 2m aprox de altura pintado directamente sobre el ladrillo. Se accede a través de una puerta peatonal metálica.

Lateralmente le separa del muelle un muro de hormigón de una altura superior a 2 m, rematado con espino en la parte superior en una altura aprox. de 0,5 m, (no siendo objeto de valoración, al estimarse elemento propio del muelle) y de la cancha de baloncesto con un muro de bloque de hormigón de 2 m aprox de altura y malla metálica de otros 2 m sobre postes cuadrados metálicos. (no considerándose a efectos de valoración por estimarse propiedad de la cancha).

No se ha accedido al interior, el estado de conservación de los cierres de ladrillo no es bueno.

Resumen de elementos a Valorar.

Elementos a Valorar			
n° Finca	Elementos	Sup/Long	
Parcela 30	Puerta de Acceso Peatonal	1,00	ud
	Cierres de ladrillo (h=2m)	12,24	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 30	Puerta de Acceso Peatonal	1,00 ud		250	0,49	122,50	123
	Cierres de ladrillo (h=2m)	12,24 ml	308	3.770	0,42	128,28	1.570
SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS				4.020			1.693

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	1.693 €
TOTAL	1.693 €

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Sres. BAHAMONDE, Sres ITURRIBARRIA CASTREJANA, JOSE DOCAMPO OUTERIÑO Y Sres PUEBLA HERRERA, en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en RAMAL DE OLABEAGA 18A (Parcela nº 30 del P.Reparcelación de Zorrotzaurre) asciende a la cantidad de **MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y TRES EUROS (1.693 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.




Jon Berbel
Director Gerente

Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



PARCELA 30