

INFORME

“ EDIF. SITO EN LA RIBERA DE
ZORROTZAURRE DE BILBAO ”

**SOCIEDAD PROMOTORA
INMOBILIARIA MARGEN DERECHA S.L.**

Valoración de los inmuebles sitos en
ZORROTZAURRE (Bilbao)



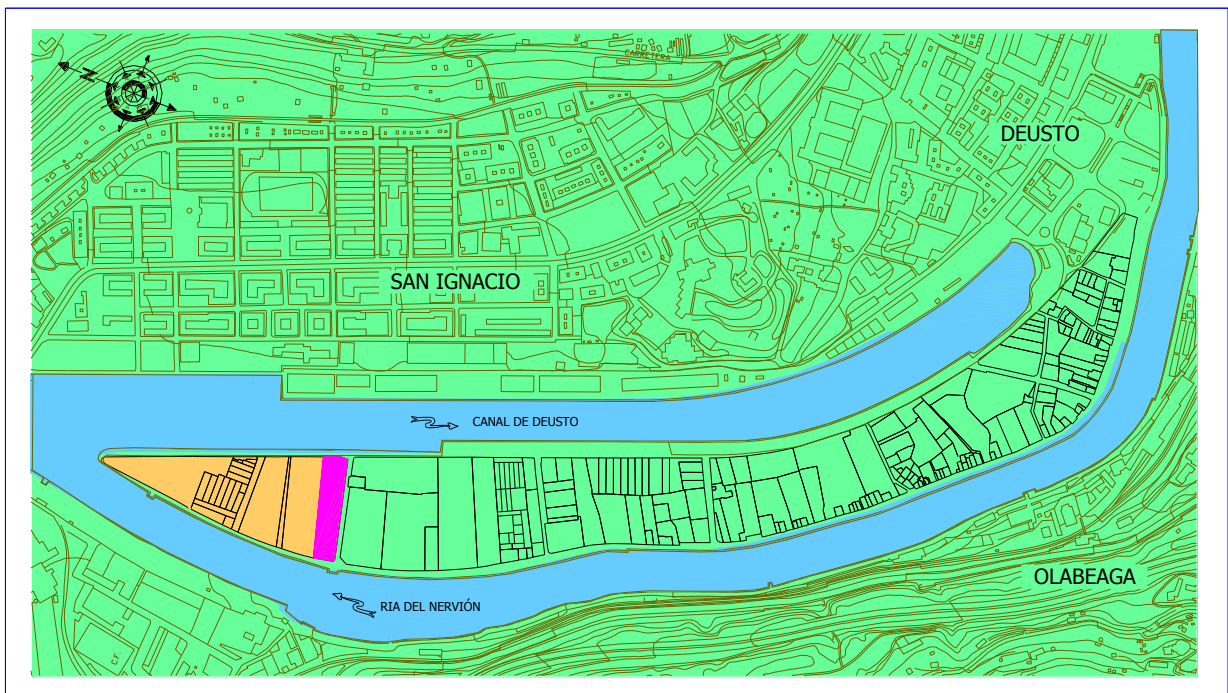
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48009 – Bilbao**

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.- Identificación de la industria	8
4.1.- Descripción de la situación física	8
4.1.1.- Planos de ubicación	9
4.2.- Descripción de los inmuebles	10
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	11
5.- Valoración del Vuelo	11
5.1.- Valor de reposición bruto	11
5.2.- Valor de reposición neto	11
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	12
6.- Resumen de la valoración	13
7.- Limitaciones al alcance	13

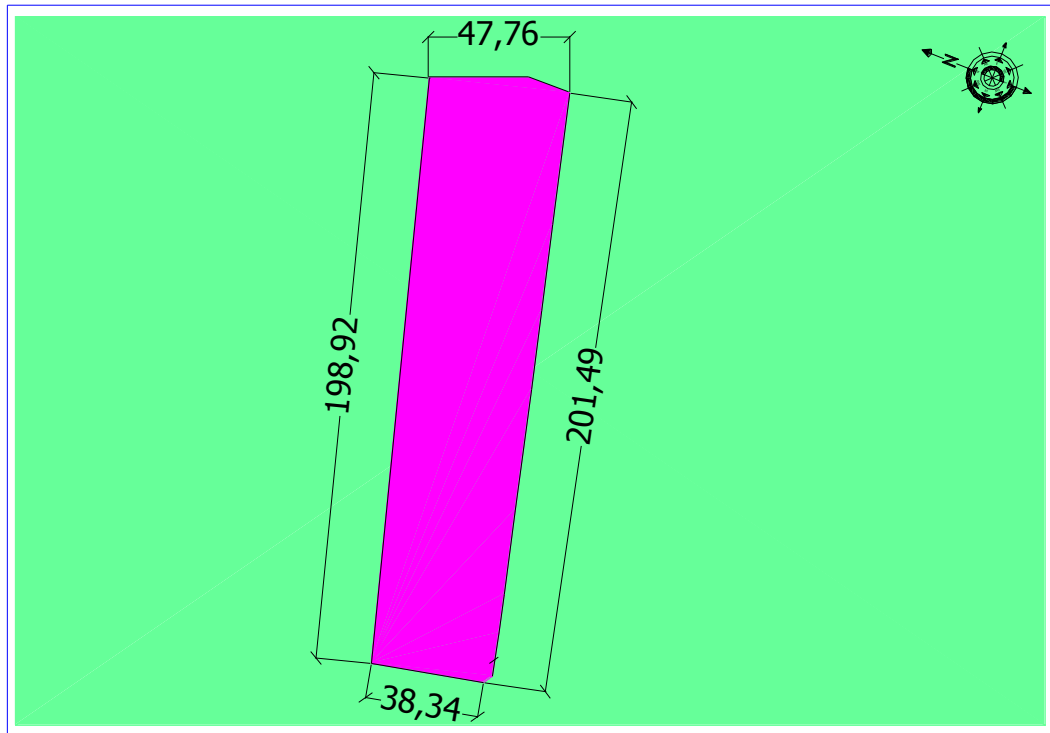
RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El objeto de este informe es calcular el valor de un SOLAR sito en la Ribera de Zorrotzaurre dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya), según planos y vistas aéreas adjuntas. FINCA REPARCELACIÓN Nº 5.



A la fecha actual y según el Registro de la Propiedad de Bilbao nº1 los bienes objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de SOCIEDAD PROMOTORA INMOBILIARIA MARGEN DERECHA S.L. con N.I.F. nº B 95391116. Se ubican en una finca situada en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada al solar comprobamos que aunque se usaba como parking de vehículos, actualmente está vacío y sin actividad. Se limita nuestra valoración a establecer un valor del suelo con la infraestructura existente (pavimentación y vallado), sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.



Vistas generales

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. Neto €
Edificios			
Solar Urbanizado	309.735,00	0,5320	164.221,84
TOTAL	309.735,00		164.221,84

ASEPER S.L.



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), para la realización del estudio presupuestario denominado “VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS EDIFICIOS” sitios en la Ribera de Zorrotzaurre de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad de SOCIEDAD PROMOTORA INMOBILIARIA MARGEN DERECHA, S.L.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración del solar.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los bienes 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 dichas instalaciones, a su identificación, y medición.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

No existen edificaciones objeto de valoración en el solar en cuestión, salvo un edificio en ruinas del cual no consideramos valoración indemnizatoria alguna, dado su estado.



Se ciñe por tanto nuestra valoración al solar y la infraestructura existente.

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. IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

El solar objeto de estudio se ubica en la FINCA DE DEUSTO-A con Nº 27454 correspondiente al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 1643, Libro 579, Folio 8, Insc. 4º y que según la descripción de la Nota Simple es: Terreno sito en Barrio de Deusto de Bilbao. Tiene una superficie de 8.998,50 m² y linda; al norte con el resto de la finca matriz, por el sur con el antiguo camino de Zorrotzaurre, por el este con el límite de la zona del canal de Deusto, y al oeste con la antigua carretera de Bilbao a Las Arenas que hoy se denomina Ribera de Zorrotzaurre.

El Solar –ICET 24- se halla dentro de la FINCA DE REPARCELACIÓN Nº 5 con la siguiente:

Referencia Catastral: 01240001 005

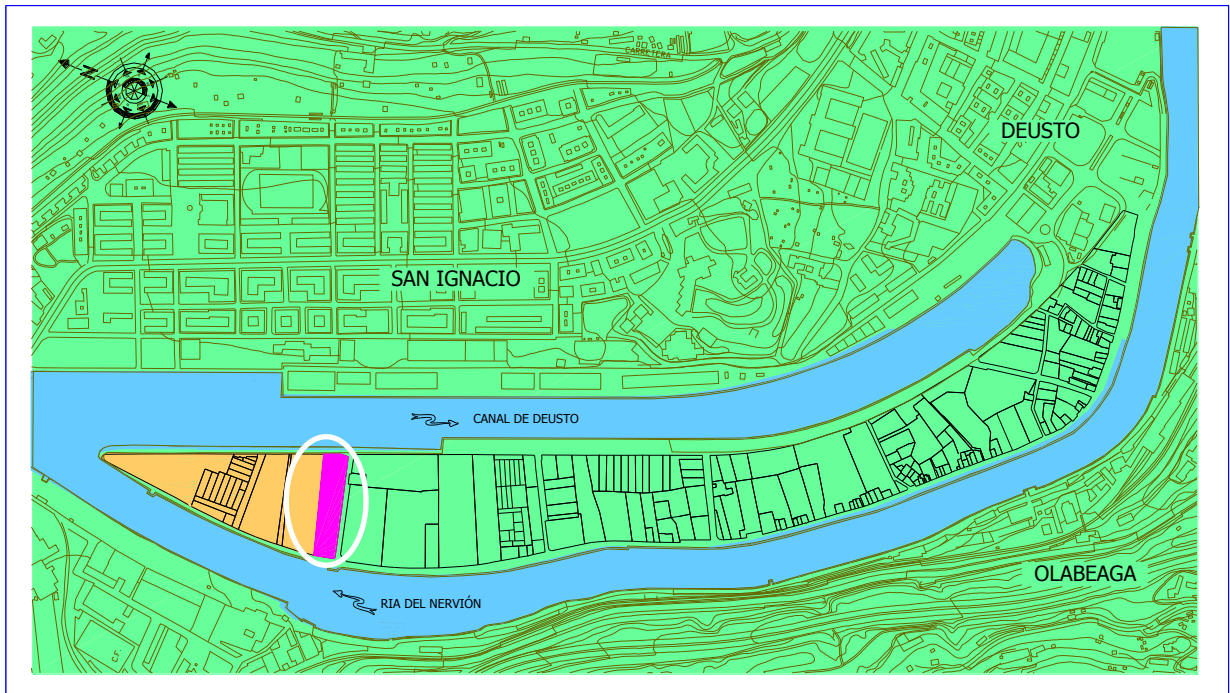
Superficie Registral: 8.998,50 m²

Superficie Registral Edificada: No consta

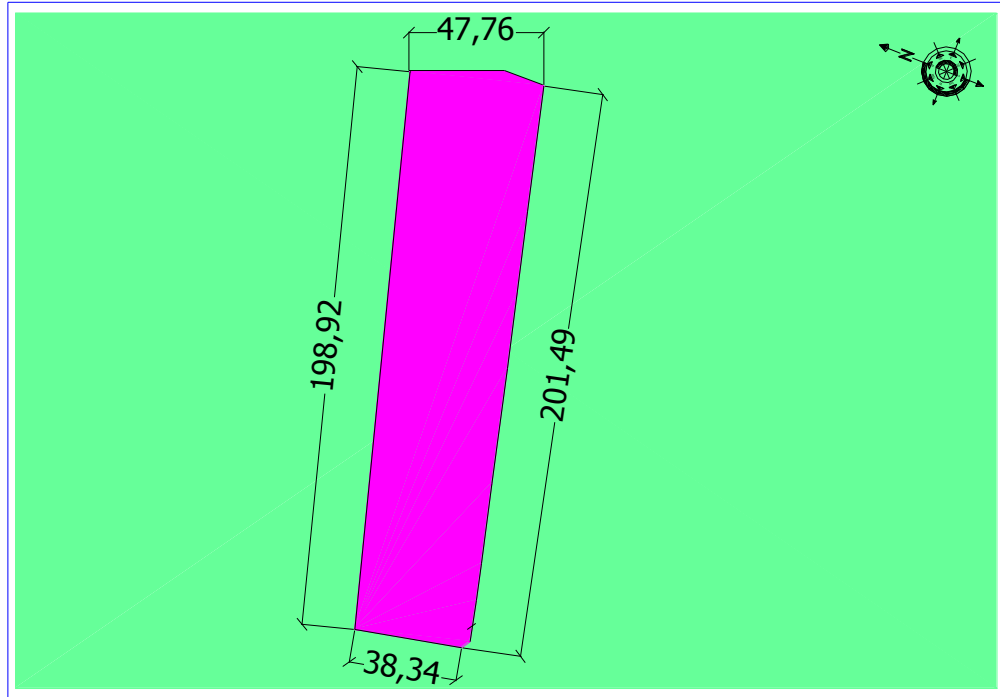
Superficie Catastral: 8.998,51 m²



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con ref.: 01240001 005 en la que se engloba el solar objeto de la valoración.



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

No existen inmuebles edificados objeto de valoración.

La finca está dotada de una superficie pavimentada asfáltica y un muro de cierre de bloques de hormigón y verja de entrada.

Hemos procedido al estudio del valor de reposición bruto (o coste de construcción a nuevo) de los edificios citados, en base a sus características constructivas, superficies reales constatadas por medición "in situ", condiciones de habitabilidad, etc., sin tener en cuenta el valor del terreno sobre el que se asientan, y hemos tenido en consideración el deterioro que tales edificaciones han acumulado por su utilización.

Se ha medido in situ la superficie de la parcela y resulta la cifra en planta de **8.849,59 metros cuadrados** (201,31 metros de largo por 43,96 de ancho).

4.2.1 DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables.

5.- VALORACIÓN DEL VUELO

5.1.- VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO

En este caso valoramos únicamente la infraestructura de pavimentación y muro de cierre por importe de:

TIPOLOGIA	M ²	€/M ²	TOTAL €
Solar			
Solar Urbanizado	8.849,59	35,00	309.735,00
TOTAL	8.849,59		309.735,00

Nota: Se ha tenido en cuenta la instalación de aire comprimido

Con todo ello el Valor de Reposición Bruto o Valor a Nuevo sería de:

TOTAL VALOR A NUEVO 309.735,00 €.

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Aplicamos el coeficiente de depreciación, correspondiente al estado de conservación apreciado del 0,5302

TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO 164.221,84 €.

5.3.- 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 cado 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: 164.221,84 Eur.

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor de los edificios que nos ocupa es de **164.221,84 €**

7.- 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, S.L.



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas