



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES
CORRESPONDIENTES A SDAD. PROM. INMOB.
MARGEN DERECHA S.L.
(Parcelas 6,18).**



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
	3.2. PARA EL CÁLCULO DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO	5
4	DESCRIPCIÓN	6
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES	6
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	10
5	COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....	15
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	15
6.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	16

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 1, es el de calcular el coste de la indemnización por demolición de los elementos ubicados en las Parcelas denominadas Zorrozaurre 46L (Parcela 18 del Proyecto de Reparcelación) y Zorrozaurre 37A (Parcelas 6 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de Sdad. Prom. Inmob. Margen Derecha S.L., de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

El día de la visita se observa que la parcela 18 sirve de zona de acceso a las naves colindantes y la Parcela 6, está vacía.

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.
2. Cálculo del Valor del Arbolado.

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.
- ✚ Para Cálculo del Valor del Arbolado, se tendrá en consideración su estado de conservación, rendimiento, aspecto ornamental etc.

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](#)

3.2. PARA EL CÁLCULO DE VALORACIÓN DEL ARBOLADO

Se diferenciará la naturaleza del arbolado, estimando en este caso el arbolado ornamental.

Diferenciaremos aquellos ejemplares que sean sustituibles de los no sustituibles.

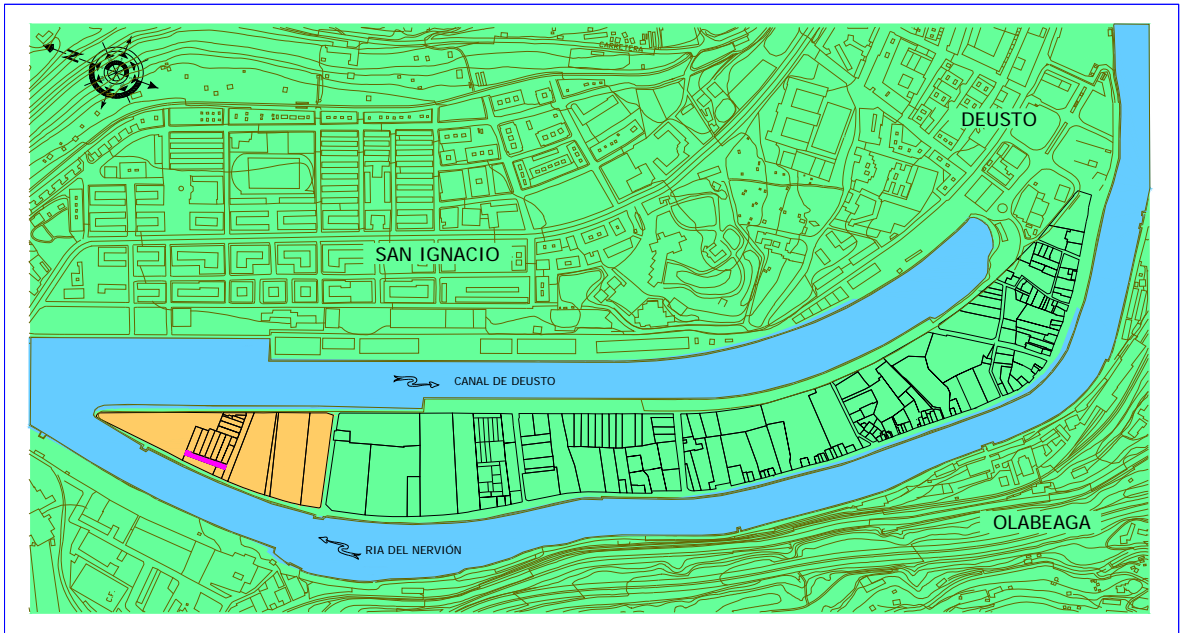
Los ejemplares que sean sustituibles, tanto árboles, arbustos como plantas, se valorarán teniendo en cuenta los precios de ejemplares similares disponibles en viveros.

4 DESCRIPCIÓN

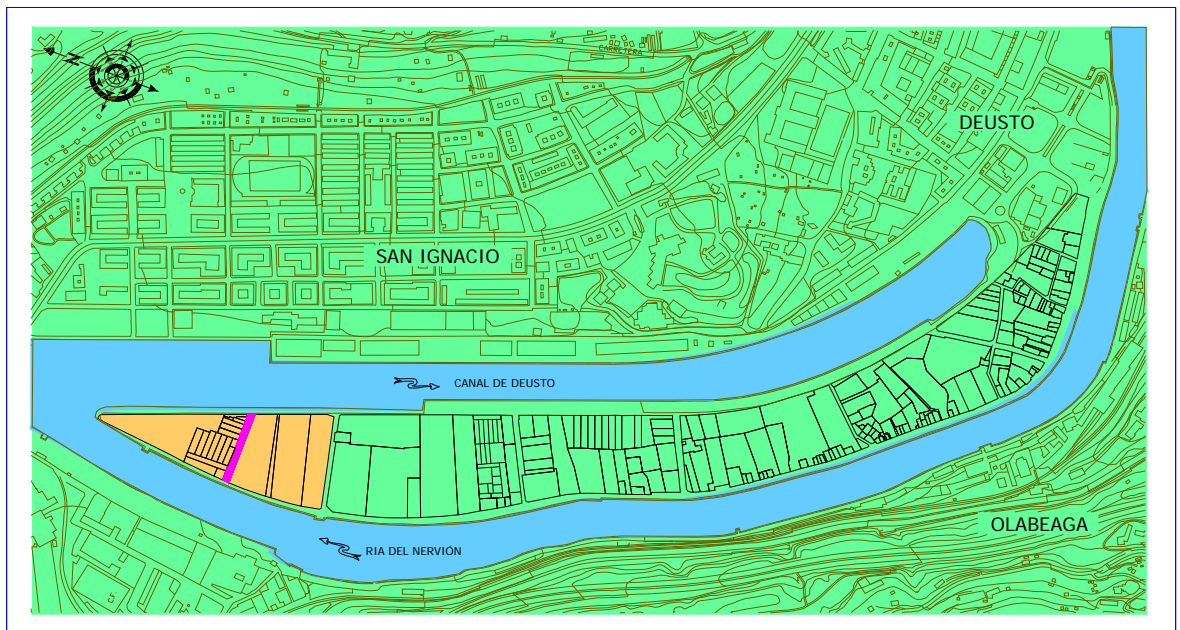
4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble

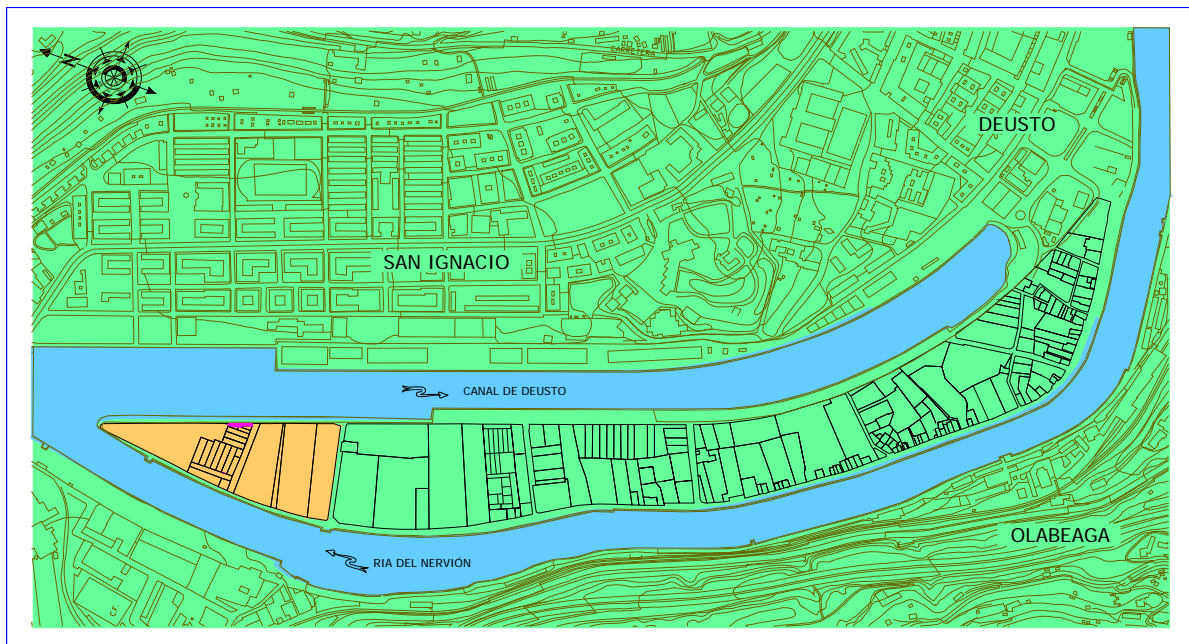
Zorrozaurre 46L (Parcela 18.1)



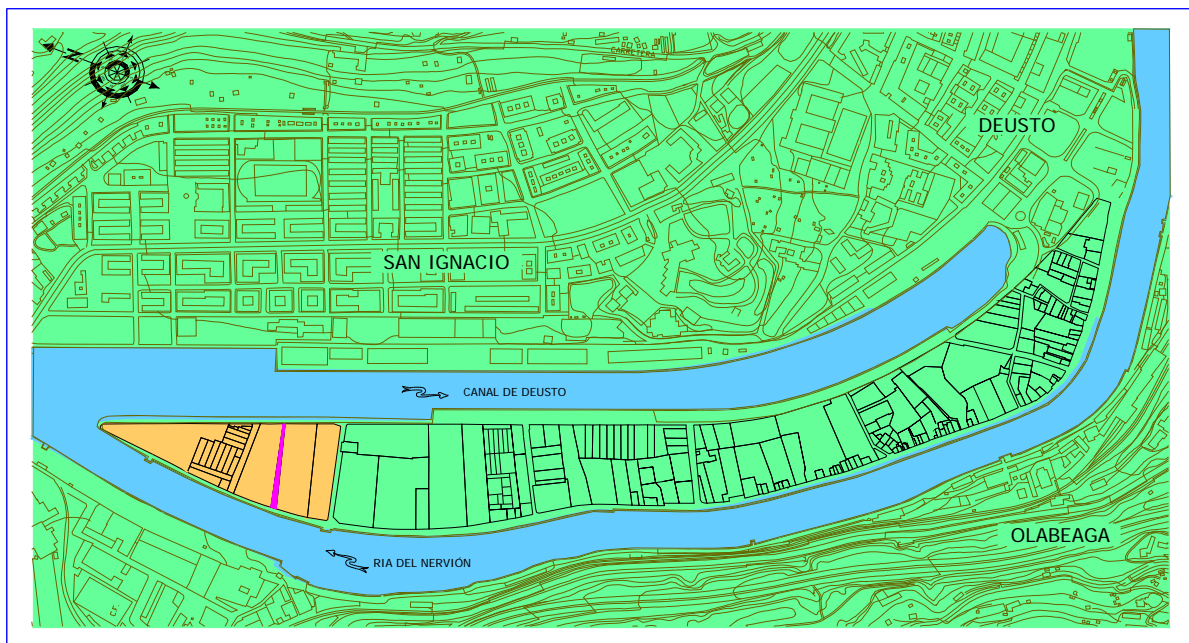
Zorrozaurre 46L (Parcela 18.2)



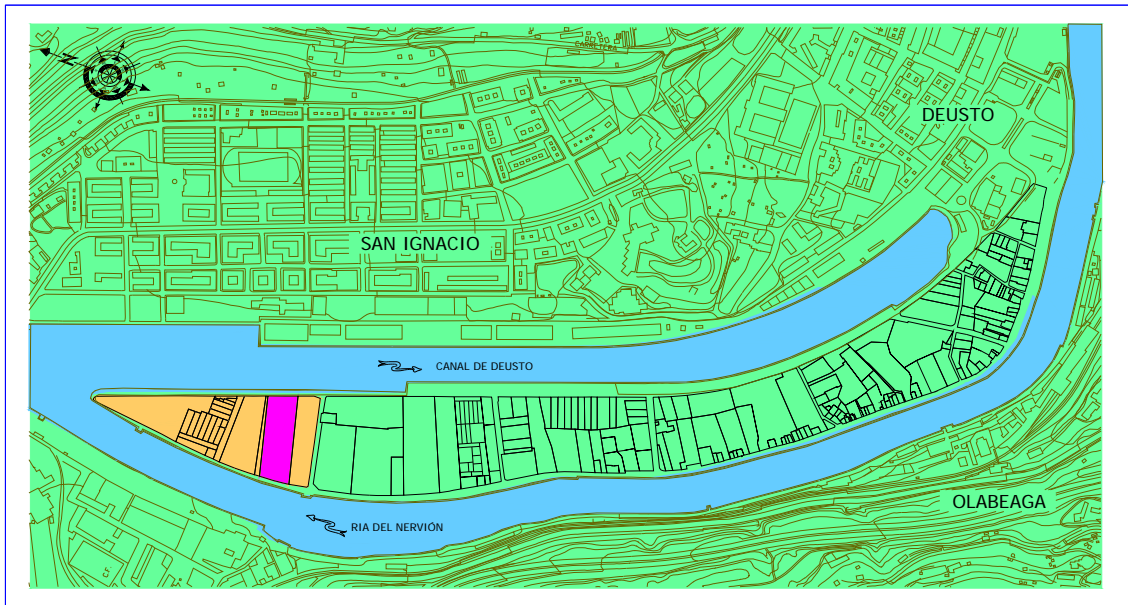
Zorrozaurre 46L (Parcela 18.3)



Zorrozaurre 37A (Parcela 6.1)



Zorrozaurre 37A (Parcela 6.2)



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: 3566, Tomo: 1550, Libro: 486, Folio: 75 (Parcela 18.1)

Finca: 3566, Tomo: 1550, Libro: 486, Folio: 75 (Parcela 18.2)

Finca: 17.901, Tomo: 1522, Libro: 458, Folio: 126 (Parcela 18.3)

Referencia Catastral: A 0393970 V, Zorrozaurre 46L (Parcela 18)

Referencia Catastral: A 0263015 E, Zorrozaurre 37A (Parcela 6)

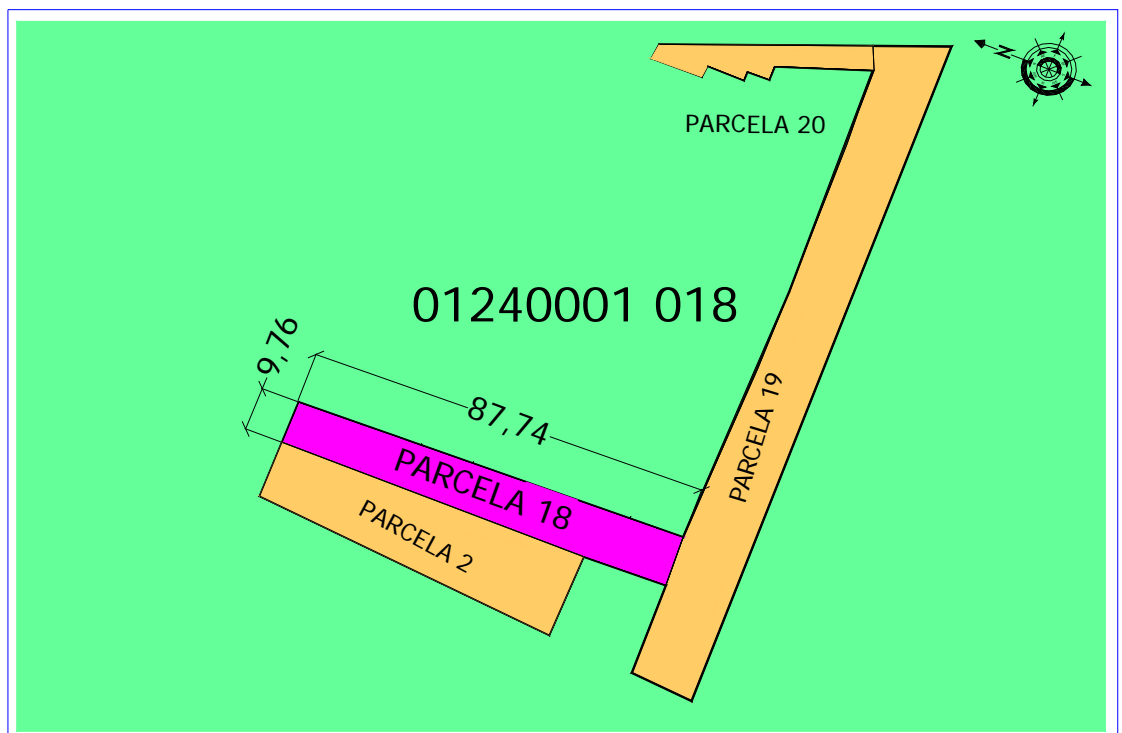
4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

Zorrozaurre 46L (Parcela 18.1):

Parcela asfaltada en la parte delantera de la fachada del edificio de naturaleza industrial identificado con el nº 46, constituye la zona de acceso a las naves y zona de paso.

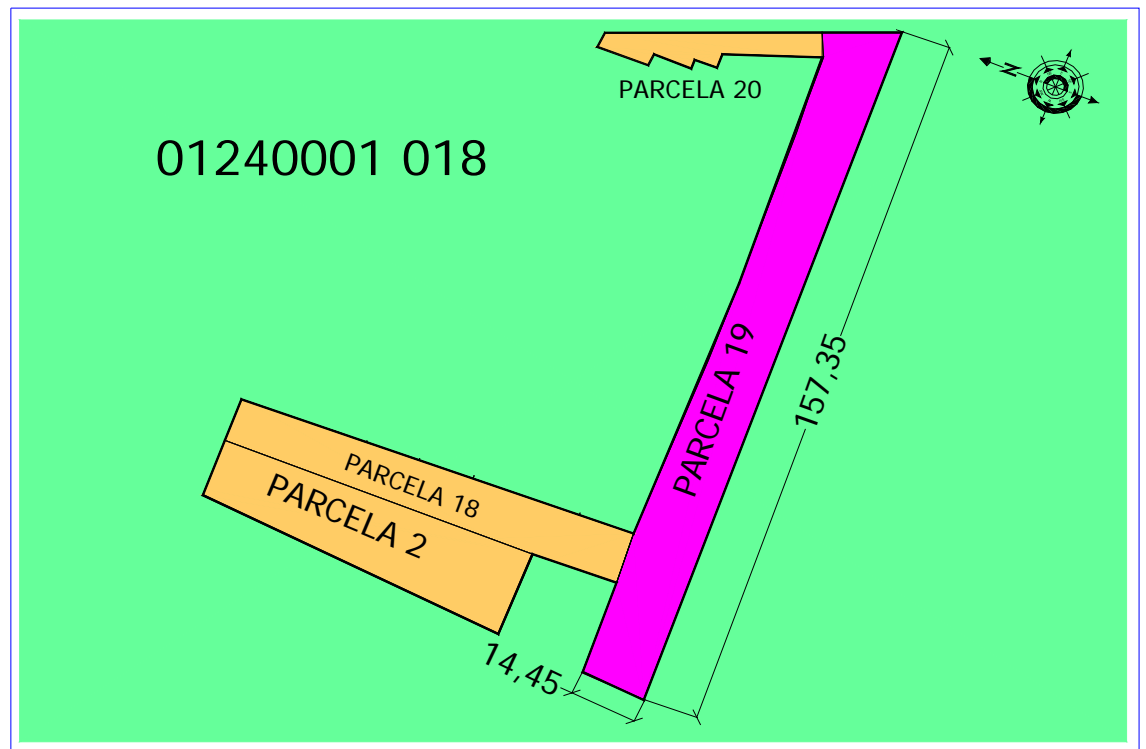
Está asfaltado, se mantiene en uso, con algunos grandes baches y zonas hundidas y otras parcheadas.



Zorrozaurre 46L (Parcela 18.2):

Parcela asfaltada, ocupa el frente del edificio de naturaleza industrial identificado con el nº 46, en su fachada perpendicular a la Ribera de Zorrozaurre, sirviendo de acceso y aparcamiento a las parcelas.

Presenta algún bache y parcheo, la zona cercana al río está mas deteriorada (aprox 50 m de longitud).



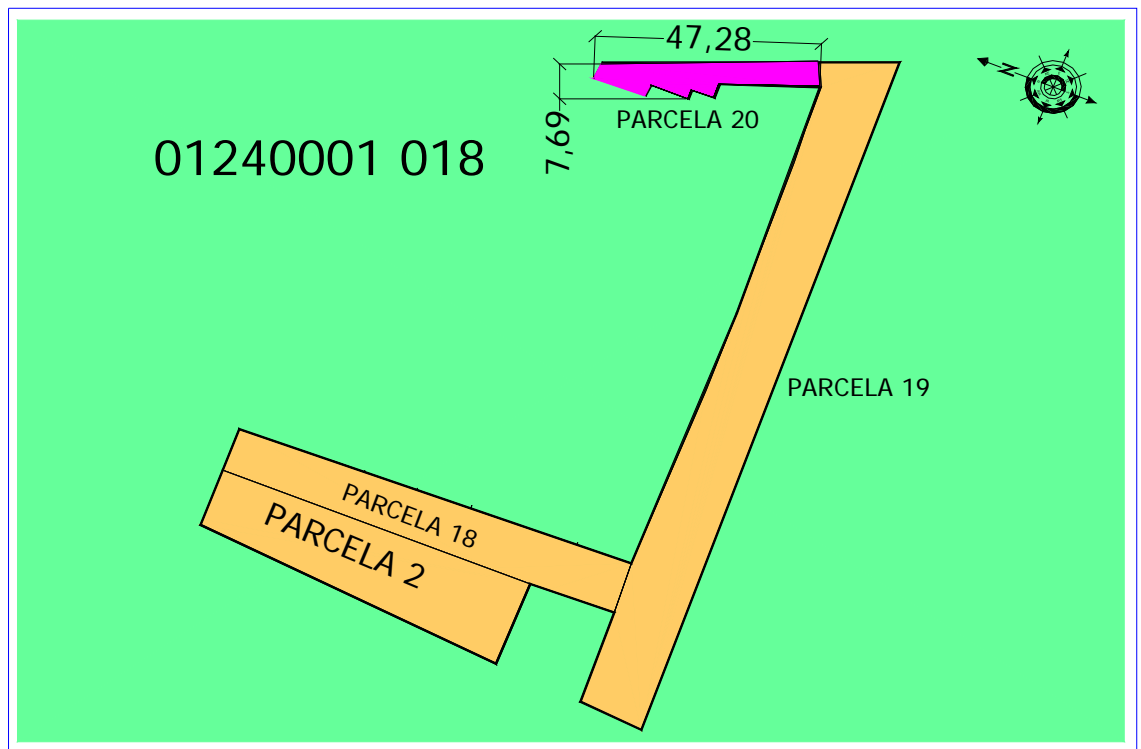
Zorrozaurre 46L (Parcela 18.3):

Ocupada por una torre de electricidad, cerrada perimetralmente y la zona de acceso lateral a la última nave del nº 46 de RB de Zorrozaurre.

A los efectos de esta valoración no se estima el coste de traslado de la torre y otros elementos vinculados al mismo.

Por lo que se estiman como elementos a valorar:

- Los elementos de jardinería ubicados en la zona de acceso, cuyo suelo es de tierra y dispone de un seto común, 3 acacias y varios rosales contra la fachada así como 2 laureles.
- La Malla metálica sobre barrotes metálicos redondos para proteger la zona en la que se ubica una torre de electricidad y otros, encontrándose ésta cubierta de zarzas.

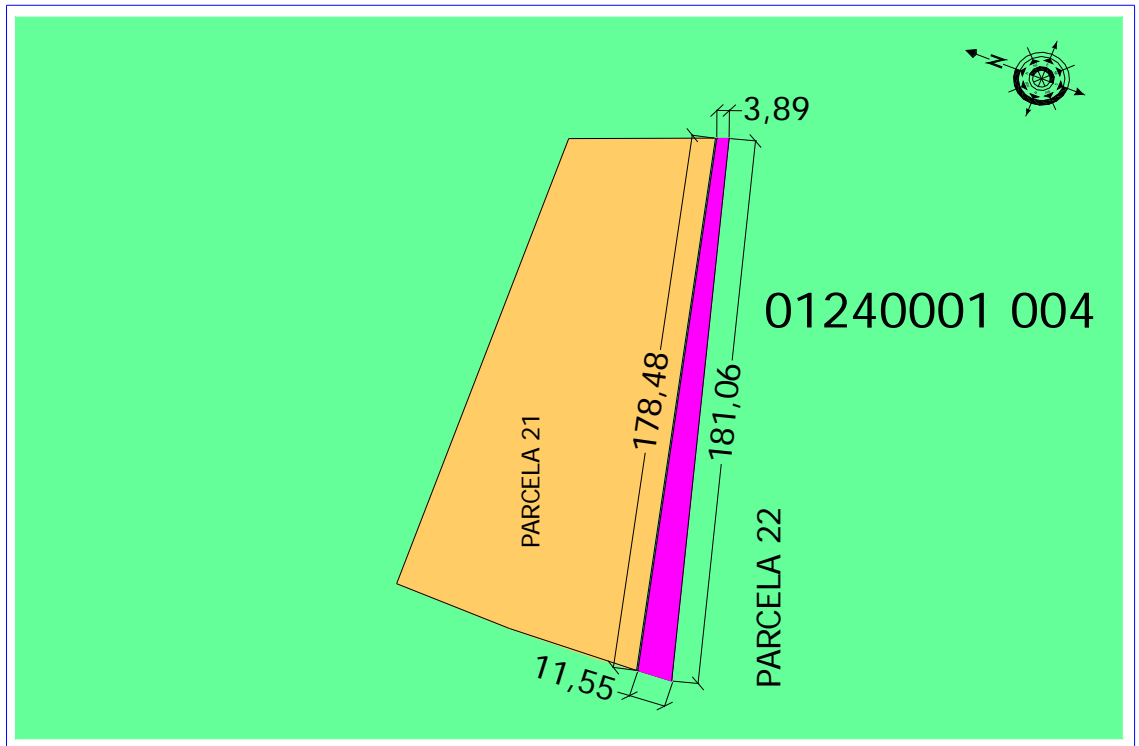


Zorrozaurre 37A (Parcela 6.1):

La parcela presenta aspecto de abandono con vegetación espontánea en toda la parcela y restos de soleras inapreciables.

Se encuentra cerrada perimetralmente, con Ribera de Zorrozaurre a través de un muro de bloque de hormigón de 2,50 m de altura aproximadamente, y con el paseo peatonal ubicado en su parte posterior muro de bloque de hormigón de 2,10 m de altura. (el estado es regular)

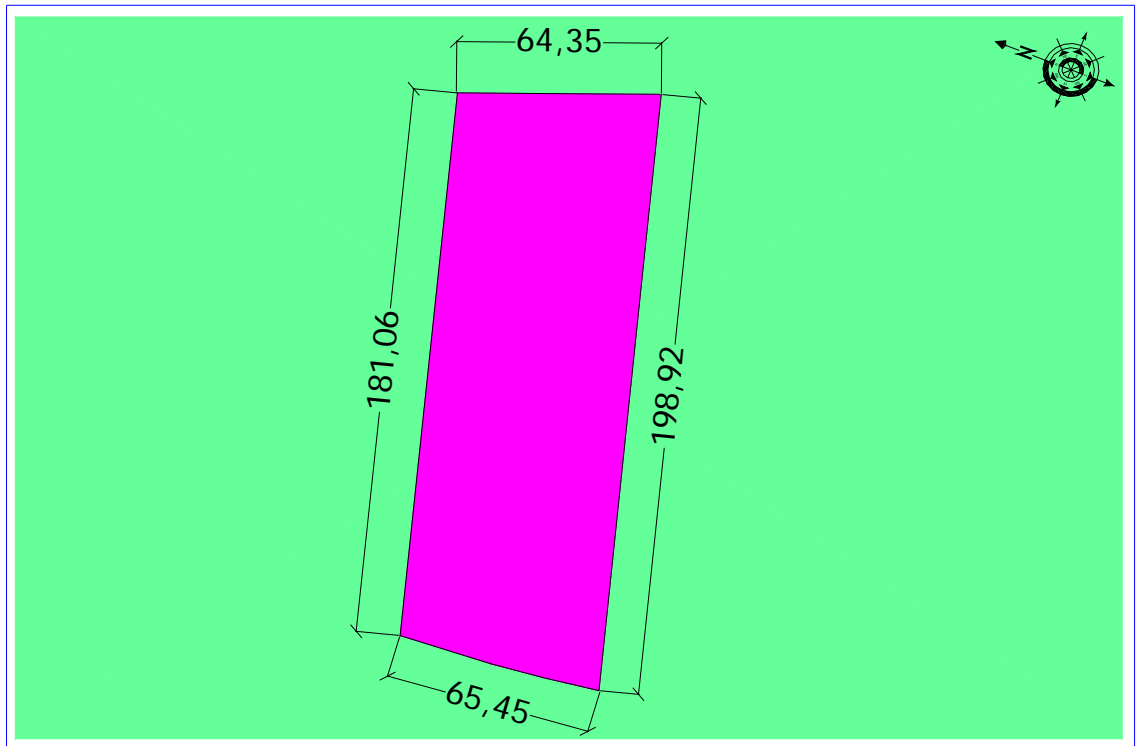
El día de la visita se observa que aparentemente no existe separación con la parcela contigua.



Zorrozaurre 37A (Parcela 6.2):

La parcela presenta aspecto de abandono con vegetación espontánea en toda la parcela y restos de soleras inapreciables.

Se encuentra cerrada perimetralmente, con Ribera de Zorrozaurre a través de un muro de bloque de hormigón de 2,50 m aproximadamente, y en su parte posterior con el paseo posterior el cierre es irregular y de muro de bloque de hormigón de 2,10 m de altura en diferentes tramos de 16, 4 y 8 m, interrumpidos con zonas de libre acceso de 8 y 2 m. y un cierres de 19 m con malla metálica de la misma altura.



Resumen de elementos a Valorar.

Elementos a valorar		
Nº Finca	Elementos	Sup/Long
Parcela 18.1	Tratamiento Superficial	857,00 m ²
Parcela 18.2	Tratamiento Superficial	2.268,00 m ²
Parcela 18.3	Malla Metálica (h=2,5 m) Jardinería	15,00 ml
Parcela 6.1	Cierre perimetral posterior (h=2,10)	3,89 ml
	Cierre perimetral a Rb Zorrozaurre (h=2,5)	11,55 ml
Parcela 6.2	Cierre perimetral posterior (h=2,10)	24,11 ml
	Cierre perimetral post malla metálica (h=2)	19,00 ml
	Cierre perimetral a Rb Zorrozaurre B Horm(h _{media} =2,6)	65,45 ml

Detalle de los elementos de Jardinería:

Identificación	Unidades	Estado
Acacias	3 ud	normal
Seto común	20 ml	regular
Rosales	17 ud	normal
Laurel	2 ud	normal

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 18.1	Tratamiento Superficial	857,00 m ²	49	41.993	0,54	26,26	22.505
Parcela 18.2	Tratamiento Superficial	2.268,00 m ²	49	111.132	0,40	19,70	44.680
Parcela 18.3	Malla Metálica (h=2,5 m)	15,00 ml	73	1.095	0,34	24,46	367
	Jardinería						1.280
Parcela 6.1	Cierre perimetral posterior (h=2,10)	3,89 ml	98	381	0,25	24,01	93
	Cierre perimetral a Rb Zorrozaurre (h=2,5)	11,55 ml	112	1.294	0,39	43,90	507
Parcela 6.2	Cierre perimetral posterior (h=2,10)	24,11 ml	98	2.363	0,25	24,01	579
	Cierre perimetral post malla metálica (h=2)	19,00 ml	57	1.083	0,25	13,97	265
	Cierre perimetral a Rb Zorrozaurre B Horm(h,	65,45 ml	116	7.592	0,39	45,47	2.976
	SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS			166.933			73.252

Detalle del cálculo de los Valores de los elementos de jardinería:

Identificación	Unidades	Estado	Precio (€/ud.)	VALORACIÓN (€)
Acacias	3 ud	normal	50	150
Seto común	20 ml	regular	25	500
Rosales	17 ud	normal	30	510
Laurel	2 ud	normal	60	120

Suma

1280

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	73.252 €
TOTAL	73.252 €

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a TRASPORTES COLECTIVOS S.A. en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 46L (Parcelas nº 18 del P.Reparcelación de Zorrozaurre) y Zorrozaurre 37A (Parcelas nº 6 del P.Reparcelación de Zorrozaurre) asciende a la cantidad de **SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS EUROS (73.252 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.




Jon Berbel
Director Gerente

Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



Parcela 18 .1



FOTOGRAFÍAS



Parcela 18.2

FOTOGRAFÍAS



PARCELA 18.3



FOTOGRAFÍAS



PARCELA 6



ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL



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

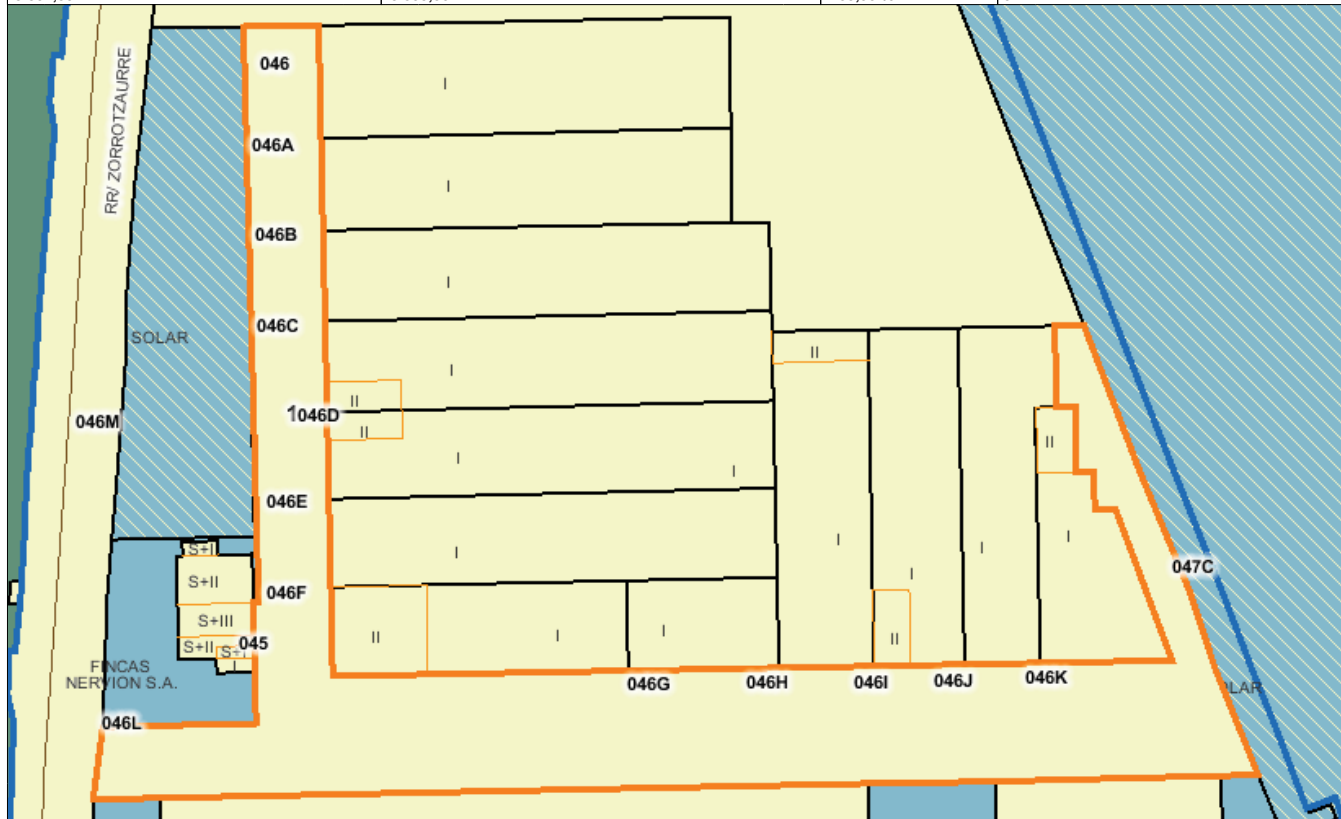
Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo A0393970V	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 018 001 UPBUN		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E.Bloke/ 046L	NºPortal Atari zbk./ 046L	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano UN	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo OTROS USOS	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 3.504,09 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 3.809,00 m2	Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 0		



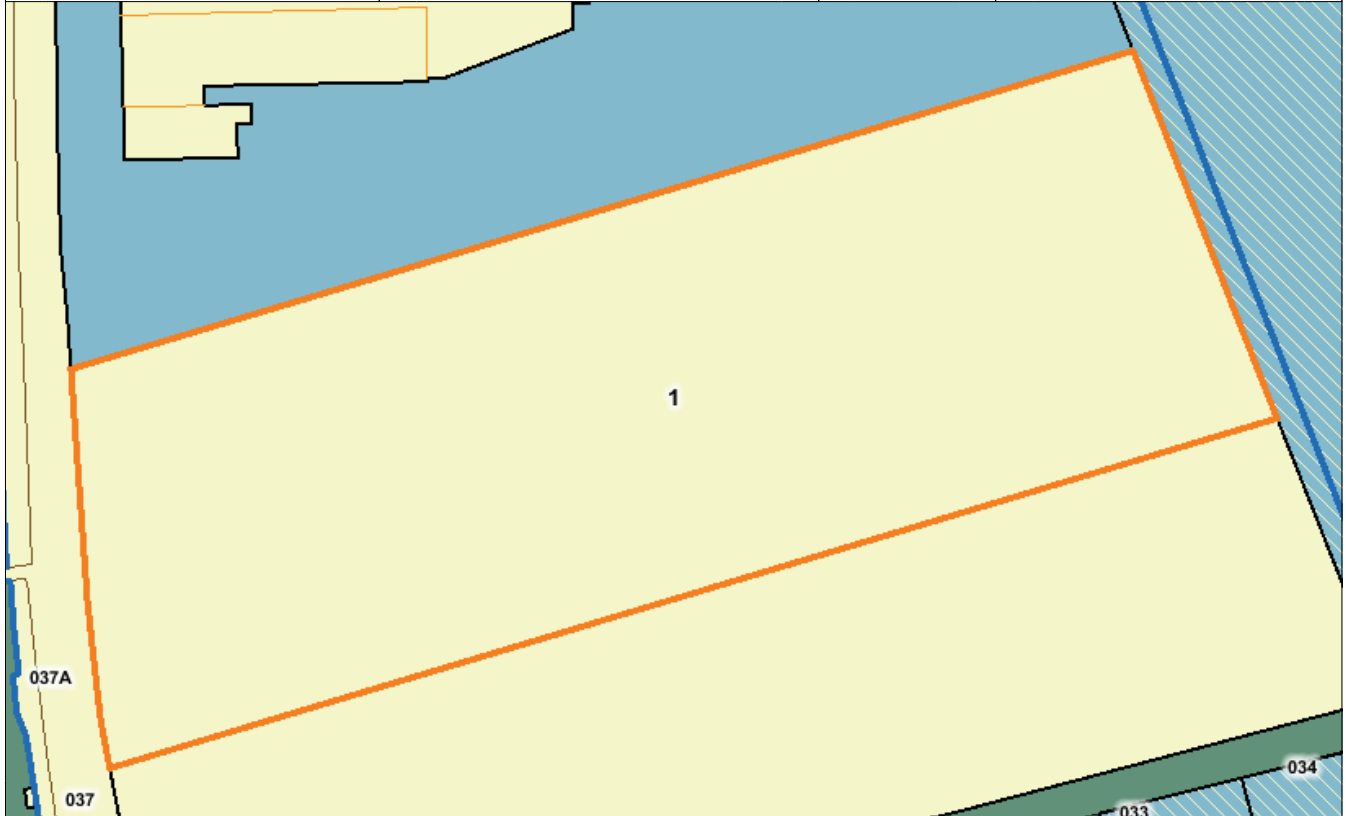
X= 502.737,47 Y= 4.791.774,17 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:1.000

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.

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Hiriko Higiezinaren Ondasunak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo A0263015E	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 006 001 SOLAR
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E.Bloke/ 037A
Eskailera/ Escalera (S) SOLAR		Solairua/ Planta (OL)	Aldea/ Mano AR
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 12.142,79 m2		Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem.	Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 %
			Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo SOLARES
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 0



X= 502.776,54 Y= 4.791.613,66 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:1.200

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 higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario