



# VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A BENITO REMIREZ (Parcelas 34, 66).



**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>0</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>13</b>
	3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	13
	3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE MATERIAL: MÉTODO DE COSTE.....	15
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN.....</b>	<b>16</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PARCELA 155 .....	16
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES PARCELA 155 .....	18
	4.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PARCELA 220 .....	20
	4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES PARCELA 220 .....	22
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>25</b>
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	25
	5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO.....	26
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>28</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN PARCELA 34**

## **ANEXO II - DOCUMENTACION PARCELA 66**

## 0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe de valoración es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Ramal de Olabeaga 18 (Plza Eugenio Olabarrieta 2) y S.Felicísimo 7.

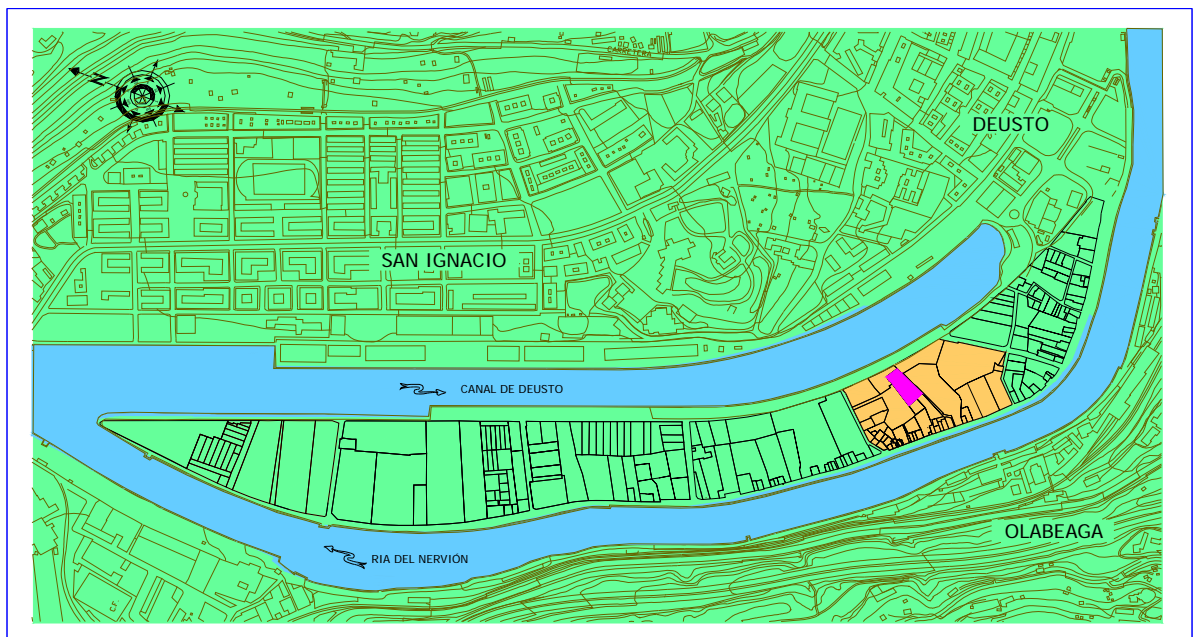
El día de la visita no se desarrollaba actividad alguna. La planta primera de S. Felicísimo estaba lleno de mobiliario y otros enseres.

### Nave en propiedad

#### Parcela 34 ( Ramal de Olabeaga 18 )

- Planta Baja: Tiene una superficie de 2.136 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 5,55 ml y a cumbre 7,10 m. Toda ella diáfana a excepción de 177,75 m<sup>2</sup> en la que hay iniciadas obras de habilitación.
- Entreplanta: Anteriormente ocupado por las oficinas. Tiene una superficie de de 168 m<sup>2</sup>c y altura libre de 2,44 ml.

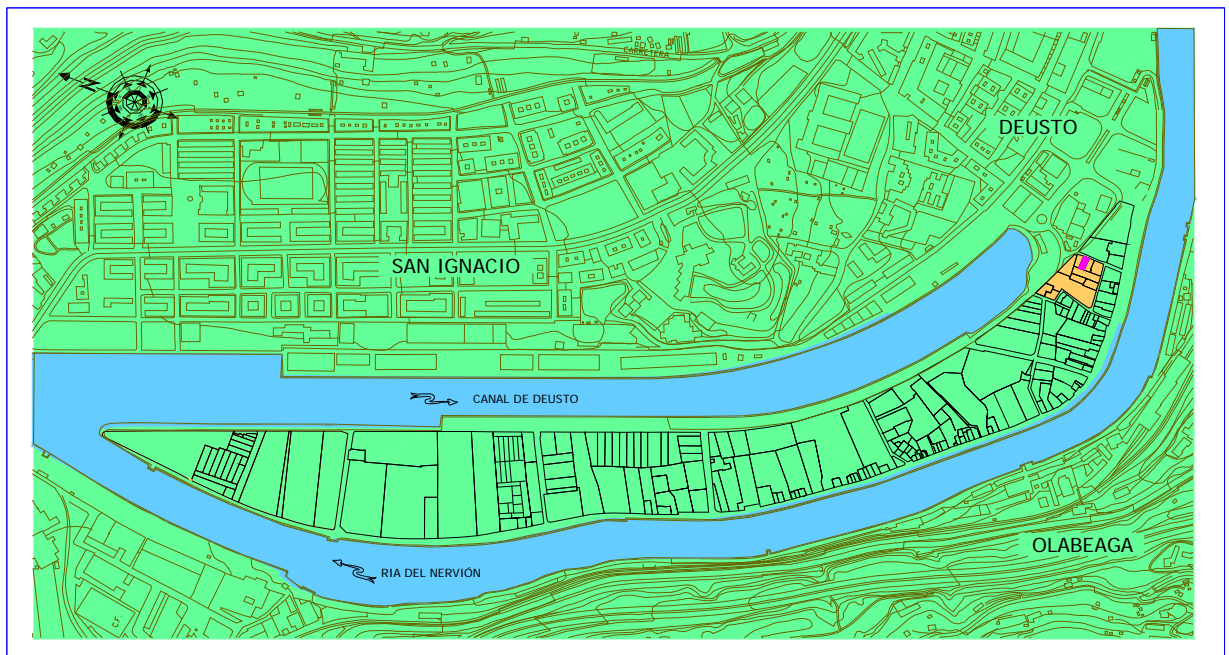
Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 34	Almacén	Baja	1.958,25	5,55
	Aseos-otros	Baja	177,75	2,71
	Antiguas-oficinas	E.P.	168	2,44
	<b>Total Superficie</b>		<b>2.304</b>	



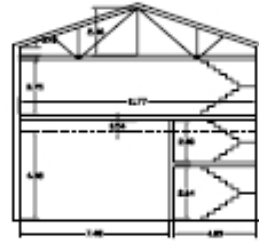
**Parcela 66 ( S.Felicísimo 7 )**

- a) Planta Baja: Tiene una superficie de 279 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 4,38 ml, y de 33 m<sup>2</sup> con altura de 2,64 m, habilitado como antiguos aseos.
- b) Entreplanta de Planta Baja : Superficie diáfana 33 m<sup>2</sup>.
- c) Planta Primera: Tiene una superficie de de 288 m<sup>2</sup>c y altura libre de 2,75 ml.
- d) Entreplanta de Primera: ocupa una superficie de 74 m<sup>2</sup>c, de los cuales 35 m<sup>2</sup> disponen de una altura superior a 1,50 m (no se ha visitado)

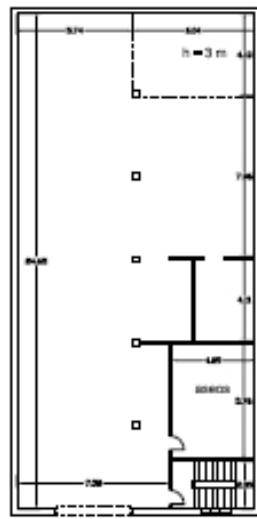
Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 66	Almacén	Baja	312	4,38
	Aseos-otros	E. P. de P.B.	33	2,64
	Almacén	P.1ª	288	2,08
	Otros	E. P. de P.1ª.	74	2,75
	<b>Total Superficie</b>		<b>707</b>	



**Planos:**



Sección



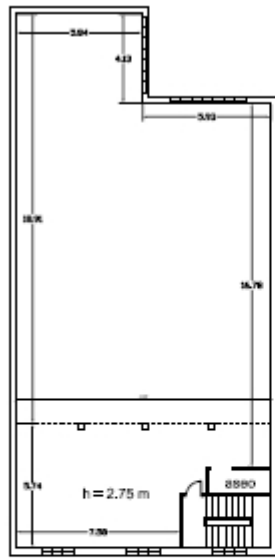
Planta baja  
Sup construida 312 m<sup>2</sup>



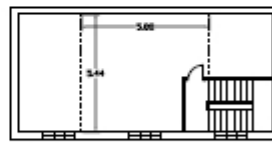
Entrepiano  
Sup construida 33 m<sup>2</sup>



Camino San Felicísimo 7  
Bilbao ( BIZKAIA )



Planta primera  
Sup construida 288 m<sup>2</sup>

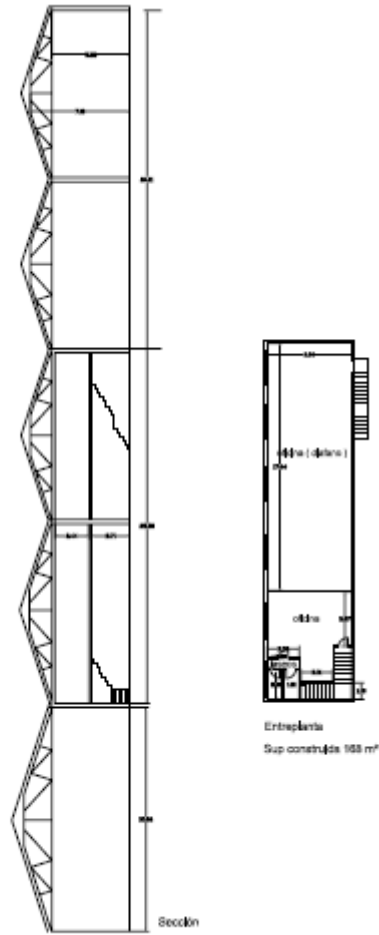


Altillo  
Sup construida 74 m<sup>2</sup> ( h sup a 1.50 m = 35 m<sup>2</sup> )

Escala 1 / 200

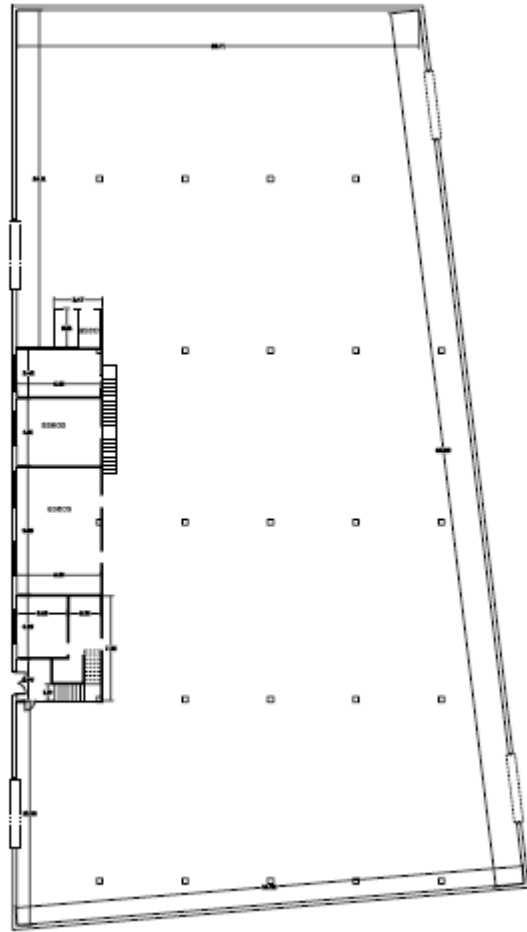


Camiño San Felicísimo 7  
Bilbao ( BIZKAJA )



Escala 1/300

Ramal de Olabeaga  
Bilbao ( BIZKAIA )



Escala 1 / 300

Planta baja  
Sup construida 2136 m<sup>2</sup>

Ramal de Olabeaga  
Bilbao (BIZKAIA)



**Fotografías:**



Ramal de Olabeaga 18





S.Felicísimo 7



**Valoración:**

La Valoración de las indemnizaciones a la fecha de emisión del informe ascienden a:

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EUROS</b>
Indemnización por demolición de pabellones	<b>473.282 €</b>
Indemnización por Traslado	<b>3.300 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>476.582 €</b>

. Los Valores indicados no contemplan el IVA.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente

## 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 del edificio industrial ubicado en Ribera de Ramal de Olabeaga 18 (Plza Eugenio Olabarrieta 2) y S.Felicísimo 7, (Parcelas 34 y 66 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de Benito Remírez, de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre,

En la actualidad no se desarrolla actividad alguna. La planta primera de S. Felicísimo está lleno de mobiliario y otros enseres.

### Nave en propiedad

#### Parcela 34 ( Ramal de Olabeaga 18 )

- Planta Baja: Tiene una superficie de 2.136 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 5,55 ml y a cumbre 7,10 m. Toda ella diáfana a excepción de 177,75 m<sup>2</sup> en la que hay iniciadas obras de habilitación.
- Entreplanta: Anteriormente ocupado por las oficinas. Tiene una superficie de de 168 m<sup>2</sup>c y altura libre de 2,44 ml.

Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 34	Almacén	Baja	1.958,25	5,55
	Aseos-otros	Baja	177,75	2,71
	Antiguas-oficinas	E.P.	168	2,44
	<b>Total Superficie</b>		<b>2.304</b>	

#### Parcela 66 ( S.Felicísimo 7 )

- Planta Baja: Tiene una superficie de 279 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 4,38 ml, y de 33 m<sup>2</sup> con altura de 2,64 m, habilitado como antiguos aseos.
- Entreplanta de Planta Baja: Superficie diáfana 33 m<sup>2</sup>.
- Planta Primera: Tiene una superficie de de 288 m<sup>2</sup>c y altura libre de 2,75 ml.
- Entreplanta de Primera: ocupa una superficie de 74 m<sup>2</sup>c, de los cuales 35 m<sup>2</sup> disponen de una altura superior a 1,50 m (no se ha visitado)

Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 66	Almacén	Baja	312	4,38
	Aseos-otros	E. P. de P.B.	33	2,64
	Almacén	P.1ª	288	2,08
	Otros	E. P. de P.1ª.	74	2,75
	<b>Total Superficie</b>		<b>707</b>	

## 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. Coste de Traslado de Material.

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 estimar el coste indemnizatorio por traslado de Actividad, nos hemos apoyado en ratios de costes de traslados de para el desarrollo de trabajos de traslado similares.

### 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, en la que 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 por el valor unitario.

A continuación indicamos los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, estimada a partir de la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP correspondiente a los costes de construcción de pabellones industriales:

#### Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave Industrial sin instalaciones	305	370	480
Entreplanta sin habilitar	250		

Habilitación de Oficinas	580	635	700
Habilitación de Vestuarios-Aseos	580	635	700

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

Las calidades serán determinadas en función de la tipología constructiva, de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

### Instalaciones en Naves industriales

Instalaciones	Calidades		
	Básica	Media	Alta
Instalaciones en naves	110	250	350

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente categorización:

**Instalación Básica;** la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.

**Instalación Media;** la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con alumbrado de emergencia, telefonía, megafonía, saneamiento, grifería y aparatos sanitarios, agua caliente, aire comprimido...

**Instalación Alta;** además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, montacargas...

### 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* [🔗](#)

### **3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE MATERIAL: MÉTODO DE COSTE**

**El cálculo de las indemnizaciones por traslado de material se estimará conforme al método de Coste:**

- Gastos de traslado de material

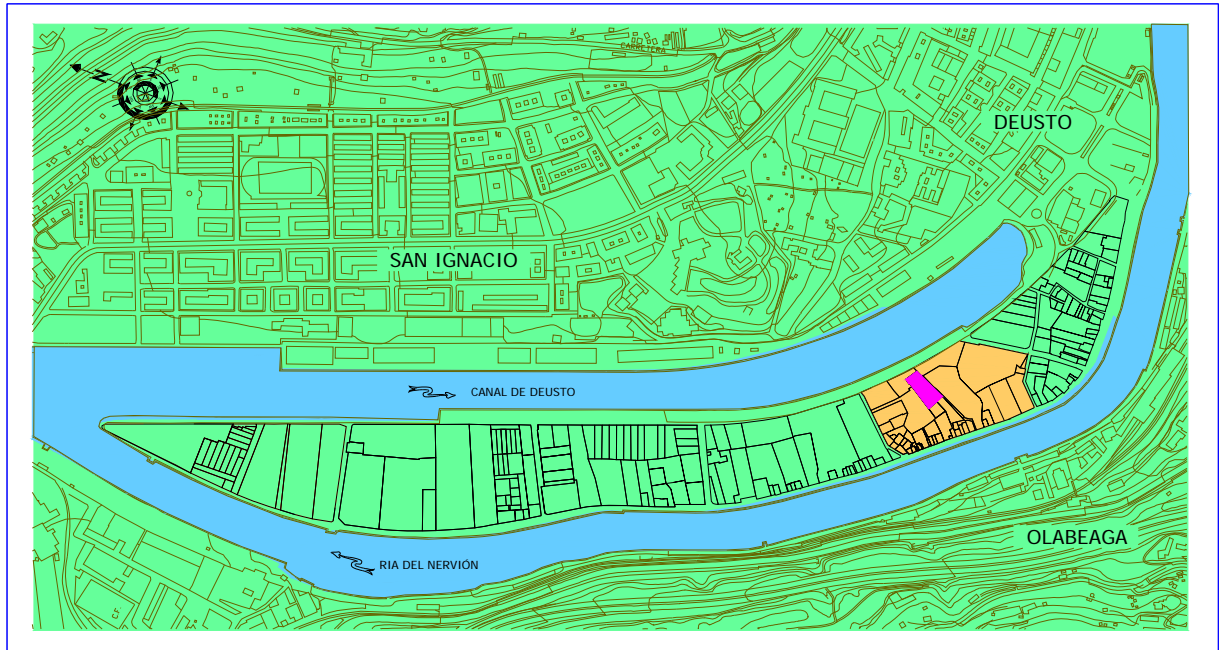


**4 DESCRIPCIÓN**

**4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PARCELA 155**

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

**Parcela 34**



El día de la visita en el inmueble no se desarrollaba actividad alguna.

Dirección ..... Ramal de Olabeaga 18 (Plza Eugenio Olabarrieta 2)  
 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 .....	Existe
Gas .....	No existe
Grado de conservación del entorno .....	Bueno
Zonas ajardinadas y de esparcimiento .....	Si
Espacios libres .....	Si

#### 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 nº: 562  
Tomo: 562  
Libro: 31 de Deusto  
Folio: 204  
Insc  
Titulares: Benito Remírez Rodríguez y Sra.

Referencia Catastral: N° Fijo: N9648700P  
U4010978B

## 4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES PARCELA 34

### 4.4.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

El pabellón objeto de valoración, está situado en Ramal de Olabeaga 18 (Plza Eugenio Olabarrieta 2). Consta de Planta Baja y Entreplanta. Se accede a través de 2 amplias puertas y una peatonal ubicadas en el Ramal de Olabeaga y existen otras dos al callejón de la fuente.

Excepto el espacio bajo la entreplanta, el resto es diáfano. No se desarrolla actividad alguna.

#### Descripción de los Bienes:

Pabellón de forma rectangular, diáfano constituido por 7 naves de cubierta a dos aguas cada una y estructura de cerchas prefabricadas de hormigón y cobertura de placa ondulada translúcida, con zonas protegidas con tableros de conglomerado de madera. Los acabados exteriores son de plaqueta de ladrillo cara vista.

Zona de Almacén: Puertas de acceso metálicas, carpintería exterior de hierro con protección metálica, faltan cristales. El suelo es de hormigón, las paredes raseadas y pintadas.

Otros Usos: La zona entre las dos puertas de acceso se encuentra compartimentada, y con obra de rehabilitación iniciada, con zona de aseos con inodoros, lavabos y urinarios instalados, los acabados de suelos y paredes son de plaqueta y los techos de escayola con moldura. Zona de bar con suelo de plaqueta y pared en parte alicatada, existe una barra

con frente alicatado y la encimera de madera. En los huecos de paso únicamente están instalados los premarcos, a falta de instalar la carpintería.

Entrepanta: dividida en dos partes, una con acceso desde la caja de escalera directa desde el exterior habilitada y equipada como oficina y otra con acceso directo desde la zona de tipología industrial.

Los acabados son de terrazo en suelos, paredes pintadas excepto aseos que están alicatadas y pintadas y techos de escayola con moldura. La carpintería hacia el antiguo taller es doble.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento por lo general es normal, acorde a los años del mismo.

Instalaciones específicas: agua, no hay electricidad.

**Estado de conservación:** Normal para los años de vida transcurridos, presenta paredes con grandes manchas, suelos deteriorados, la fachada presenta plaquetas desplomadas y cristales de fachada rotos.

#### Detalle de Superficies:

Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 34	Almacén	Baja	1.958,25	5,55
	Aseos-otros	Baja	177,75	2,71
	Antiguas oficinas	E.P.	168	2,44
	<b>Total Superficie</b>		<b>2.304</b>	

#### Características constructivas generales:

Las características principales del inmueble son las siguientes:

Cimentación ..... Zapatas aisladas/corridas  
 Estructura ..... Hormigón  
 Combustible ..... No hay  
 Grifería ..... Calidad media  
 Aparatos sanitarios ..... Calidad media  
 Saneamiento ..... Red general  
 Alumbrado exterior ..... Si hay

Centro de transformación..... No hay  
 Fuerza.....No hay  
 Teléfonos.....No hay  
 D incendios.....No hay

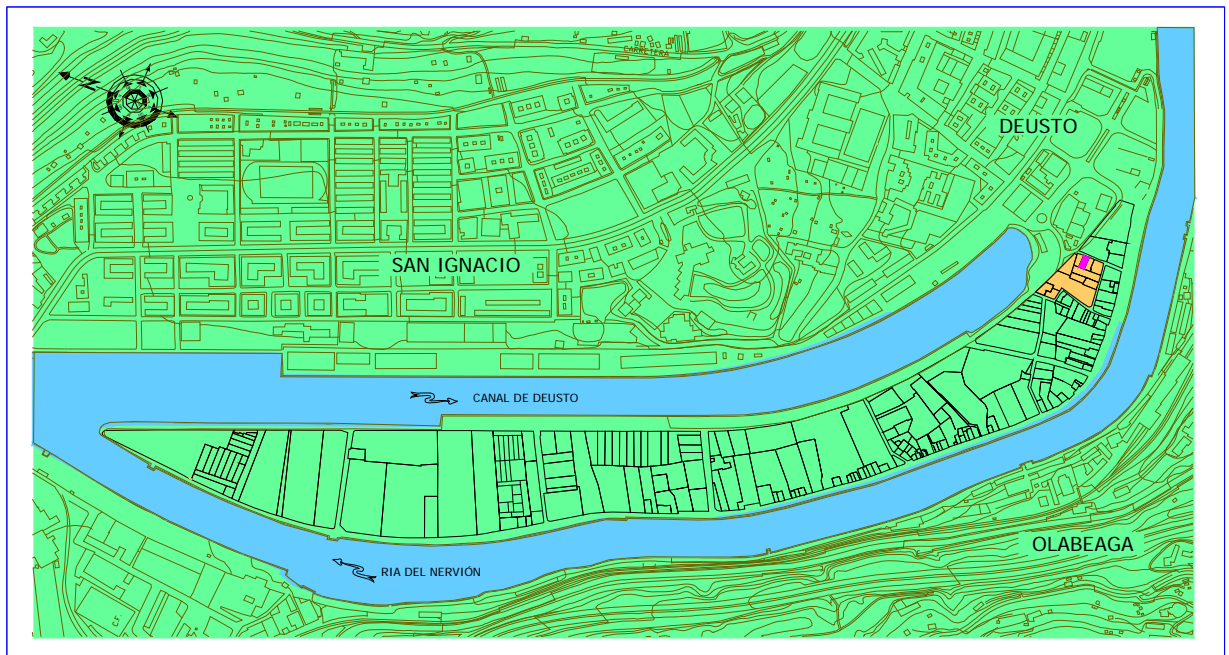
Antigüedad

Antigüedad del edificio..... mas de 50 años  
 Rehabilitación .. el espacio bajo la entreplanta iniciada la rehabilitación recientemente

**4.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PARCELA 66**

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

**Parcela 66**



En la actualidad en el inmueble hay diverso material almacenado, no desarrollándose en el mismo actividad alguna, de acuerdo con la información facilitada.

Dirección ..... S.Felicísimo 7  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao

Sector ..... Zorrotzaurre

**4.3.2. 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..... Existe

Gas ..... No existe

Grado de conservación del entorno..... Regular

Zonas ajardinadas y de esparcimiento..... No

Espacios libres..... 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

### **4.3.3. Identificación registral y catastral de los inmuebles**

Información Registral: Finca nº: 929  
 Tomo: 562 de Deusto  
 Libro: 31  
 Folio: 188  
 Insc:  
 Titulares: Benito Remírez Rodríguez

Referencia Catastral: Nº Fijo: N 9573165Y  
 N 9573166Q  
 N 0217461T

## **4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES PARCELA 66**

### **4.4.1. Descripción de los Bienes en Propiedad**

El edificio de tipología industrial en altura, objeto de valoración, está situada en S. Felicísimo 7, se encuentra entre medianeras y consta de planta baja con entreplanta y planta primera con entreplanta. En la actualidad a pesar de estar ocupado por diverso material, no se desarrolla actividad alguna.

#### Descripción de los Bienes:

De estructura de hormigón, cubierta a dos aguas con cerchas de hormigón prefabricado y cobertura de fibrocemento con zonas de placa traslúcida. Las fachadas están revestidas de plaqueta de cara vista y los ventanales son de hormigón.

Planta baja: diáfana a excepción de la zona de aseos bajo la entreplanta. Se accede desde una amplia puerta metálica. Desde el interior a través de la caja de escalera se accede a las plantas superiores.

Los acabados de suelo son de hormigón, los techos pintados al igual que las paredes excepto en baños que están alicatadas.

Entreplanta: diáfana. Los acabados son de suelos de terrazo y paredes y techos pintados, al igual que los de la caja de escalera.

Planta Primera: diáfana, suelos de hormigón, paredes y techos pintados.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento por lo general es normal, acorde a los años del mismo.

Entreplanta de planta primera: No se ha accedido, se nos informa que las calidades son similares.

**Estado de conservación:** Regular, desconches en paredes interiores y zonas ennegrecidas, plaquetas de fachada desplomadas y falta de cristales.

Hay diverso material almacenado, correspondiente a mobiliario auxiliar, algunos armarios, mesas, vajilla, lámpara y otros enseres de uso domésticos antiguos. ( almacén de brocante.)

#### Detalle de Superficies:

Nº Parcela	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Parcela 66	Almacén	Baja	312	4,38
	Aseos-otros	E. P. de P.B.	33	2,64
	Almacén	P.1ª	288	2,08
	Otros	E. P. de P.1ª.	74	2,75
	<b>Total</b>		<b>707</b>	

#### Características constructivas generales:

Las características principales del inmueble son las siguientes:

Cimentación..... Zapatas aisladas/corridas

Estructura..... Hormigón

Combustible.....No hay





Grifería.....No hay  
Aparatos sanitarios .....No hay  
Saneamiento..... Red general  
Alumbrado exterior ..... Si hay  
Centro de transformación..... No hay  
Fuerza.....No hay  
Teléfonos..... No hay  
D incendios ..... No hay

Antigüedad

Antigüedad del edificio..... mas de 50 años

## 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 adoptados en las tablas recogidas en el punto 3.1 de este informe.

#### 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 inmuebles.

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:

Dirección	Ubicación	Elementos a valorar					VRB		Coef		
		Uso	Superf	Años	Uso	Cat	€/m <sup>2</sup>	€	H	I	Corr.
Ramal de Olabeaga 18	P.B.	Nave-Almacén	2.136,00 m <sup>2</sup>	50	2	7	370	790.320	0,37	1,00	<b>0,37</b>
	P.B.	Aseos-Otros	177,75 m <sup>2</sup>	15	1	3	370	65.768	0,49	1,00	<b>0,49</b>
	E.P.	oficinas	168,00 m <sup>2</sup>	50	1	3	370	62.160	0,49	1,00	<b>0,49</b>
	Suma		2.304,00 m <sup>2</sup>				399	918.248			
S. Felicísimo 7	P.B.	Almac-Aseos	312,00 m <sup>2</sup>	50	2	7	370	115.440	0,45	1,00	<b>0,45</b>
	E.P. de PB	Aseos-Otros	33,00 m <sup>2</sup>	50	2	7	370	12.210	0,45	1,00	<b>0,45</b>
	P.1ª.	Almacén	288,00 m <sup>2</sup>	50	2	7	370	106.560	0,45	1,00	<b>0,45</b>
	E.P. de P1ª	Otros	74,00 m <sup>2</sup>	50	2	7	370	27.380	0,45	1,00	<b>0,45</b>
	Suma		707,00 m <sup>2</sup>				370	261.590			

Dirección	Ubicación	Elementos a valorar		VRB		Coef	Valor Rep Neto (VRN)	
		Uso	Superf	€/m <sup>2</sup>	€	Corr.	€/m <sup>2</sup>	€
Ramal de Olabeaga 18	P.B.	Nave-Almacén	2.136,00 m <sup>2</sup>	370	790.320	<b>0,37</b>	137,00	292.632,00
	P.B.	Aseos-Otros	177,75 m <sup>2</sup>	370	65.768	<b>0,49</b>	181,00	32.173,00
	E.P.	Antiguas oficinas	168,00 m <sup>2</sup>	370	62.160	<b>0,49</b>	181,00	30.408,00
	Suma		2.304,00 m <sup>2</sup>	399	918.248		154,17	355.213,00
S. Felicísimo 7	P.B.	Almacén-Aseos	312,00 m <sup>2</sup>	370	115.440	<b>0,45</b>	167,00	52.104,00
	E.P. de PB	Aseos-Otros	33,00 m <sup>2</sup>	370	12.210	<b>0,45</b>	167,00	5.511,00
	P.1ª	Almacén	288,00 m <sup>2</sup>	370	106.560	<b>0,45</b>	167,00	48.096,00
	E.P. de P1ª	Otros	74,00 m <sup>2</sup>	370	27.380	<b>0,45</b>	167,00	12.358,00
	Suma		707,00 m <sup>2</sup>	370	261.590		167,00	118.069,00
<b>Suma total</b>				<b>1.179.838</b>			<b>473.282,00</b>	

✚ El valor de Reposición Neto por demolición de los pabellones descritos asciende a **CUATROCEINTAS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y DOS EUROS (473.282 €)**.

## 5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado del material almacenado en los locales afectados por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Estimaremos los costes correspondientes al traslado de material almacenado en S.Felicísimo 7, para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ El material almacenado se embalará para su traslado en camión grúa.
- ✚ Para la carga y descarga se utilizará un fenwich.
- ✚ La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.
- ✚ A efectos de cálculos estimaremos los siguientes Costes de Referencia:

Coste Camión Grúa: ..... 50 €/h

Coste Operario: ..... 24 €/h

Fenwich..... 30 €/h

Resumen de Costes por traslado de elementos almacenados.

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de elementos almacenados	3.300 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.300 €</b>

**El Coste de Indemnización por Traslado** de los pabellones descritos **asciende a TRES MIL TRESCIENTAS EUROS (3.300 €).**

## 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 de pabellones	473.282 €
Indemnización por Traslado	3.300 €
<b>TOTAL</b>	<b>476.582 €</b>

. Los Valores indicados no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Benito Remirez Rodríguez y Sra. en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Ramal de Olabeaga 18 (Eugenio Olabarrieta 2) y S.Felicísimo 7 (Parcelas nº 34 y 66 del P.Reparcelación de Zorrotzaurre) **a CUATROCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTAS OCHENTA Y DOS EUROS (476.582 €).**

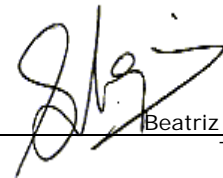
Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.

Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador



## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN PARCELA 34**

- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- DOCUEMNTACIÓN APORTADA

## FOTOGRAFÍAS



Ramal de Olabeaga 18



## FOTOGRAFÍAS



Ramal de Olabeaga 18 (P.Baja)





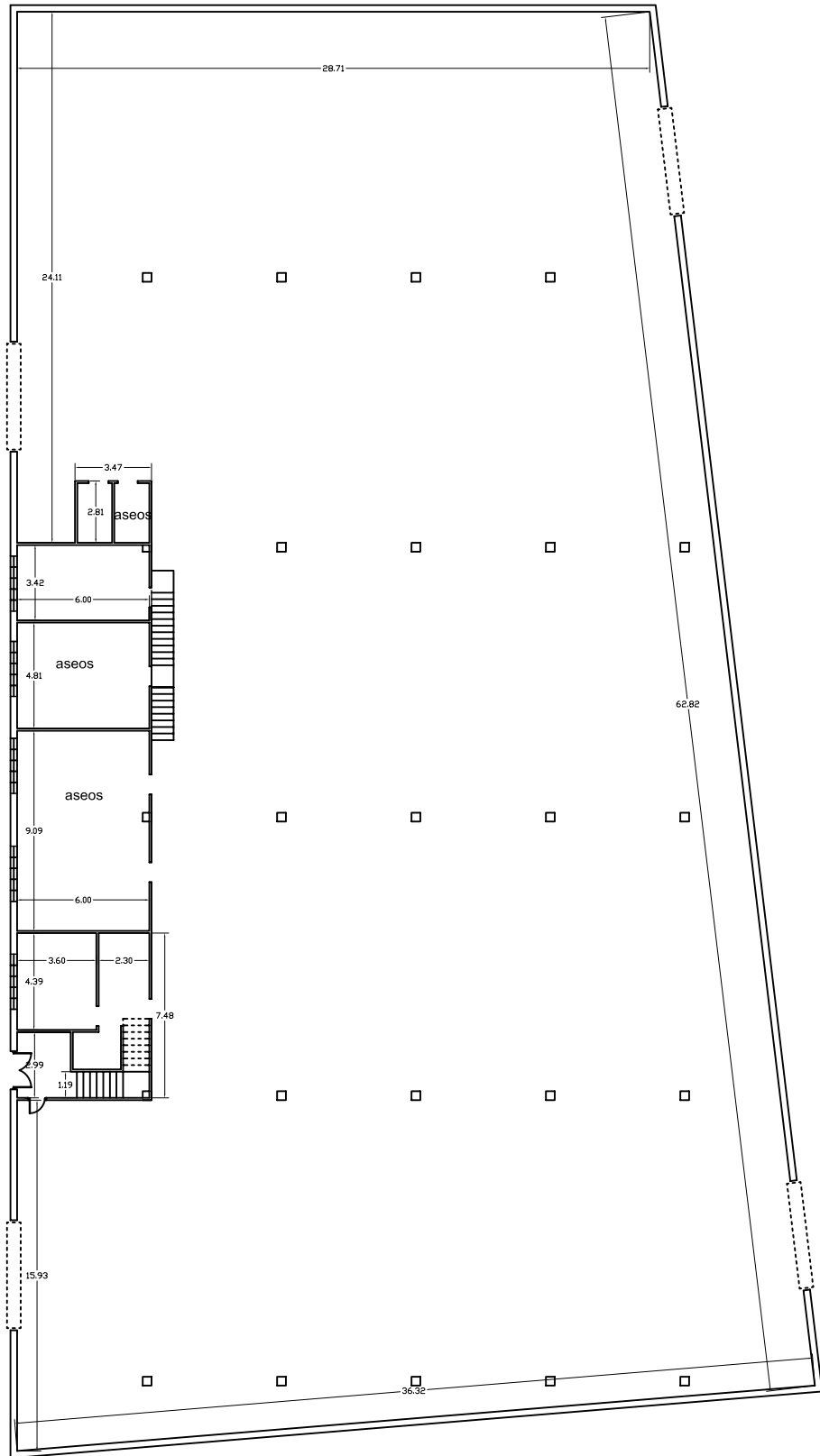
## FOTOGRAFÍAS



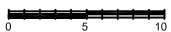
Ramal de Olabeaga 18 (p. 1ª)



# PLANO DE PLANTA



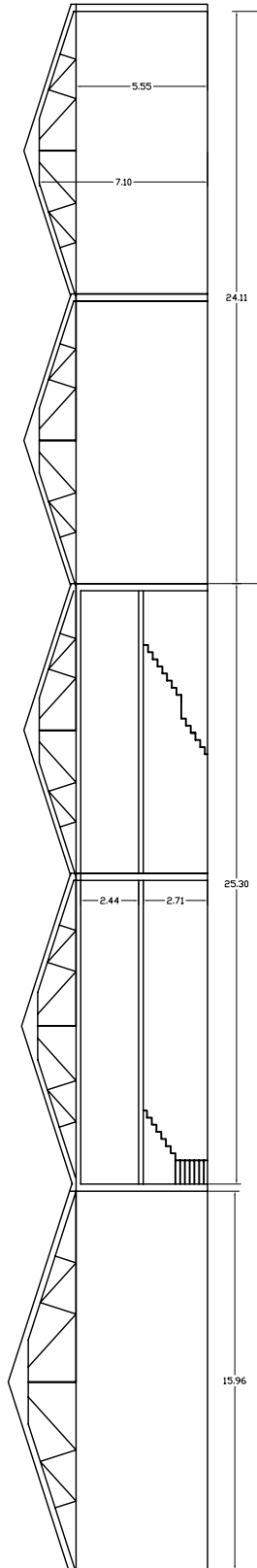
Escala 1 / 300



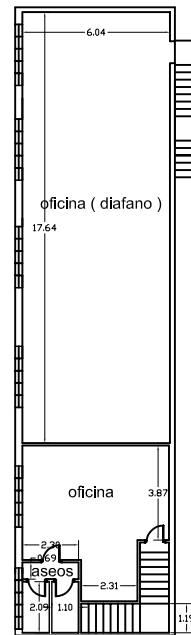
Planta baja  
Sup construida 2136 m<sup>2</sup>

Ramal de Olabeaga  
Bilbao ( BIZKAIA )

# PLANO DE PLANTA

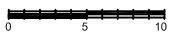


Sección



Entreplanta  
Sup construida 168 m<sup>2</sup>

Escala 1 / 300



Ramal de Olabeaga  
Bilbao ( BIZKAIA )

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 <b>U4010978B</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 05 014 001 UPB11</b>
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(05115) PZ OLABARRIETA EUGENIO</b>			Bloque E.Bloke/ <b>002</b>
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>11</b>	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>2.119,83 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>2.119,93 m2</b>	Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIA</b>
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1972</b>



X= 503.339,05 Y= 4.790.551,60

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

Eskala/ Escala = 1:800

**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.
N9648700P	05115 PZ OLABARRIETA EUGENIO	161.14 m2	OFICINAS	

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

Orria / Hoja  
1/1  
02/05/2012

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 <b>N9648700P</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 05 014 001 U0111		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(05115) PZ OLABARRIETA EUGENIO</b>			Bloque E.Bloke/ <b>002</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>002</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(01) PRIMERA</b>	Aldea/ Mano <b>11</b>	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>OFICINAS</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 2.119,83 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 161,14 m2		Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1972	



X= 503.339,05 Y= 4.790.551,60

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

Eskala/ Escala = 1:800

**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.
U4010978B	05115 PZ OLABARRIETA EUGENIO	2.119.93 m2	INDUSTRIA	100,00 %

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

Orria / Hoja  
1/1  
02/05/2012





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA C 2710717

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

155

Página: 1/2  
Fecha: 08-10-2002  
Hora :14:00

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO Nº 1.

Nº Finca.: 934 de DEUSTO-A

## DESCRIPCION:

TERRENO destinado a HUERTA, JARDIN Y HEREDAD, situado en las inmediaciones de la RIBERA de la Anteiglesia de Deusto, hoy Bilbao, que mide después de dos segregaciones practicadas una superficie de dos mil trescientos cinco metros con doce decímetros cuadrados, y linda: al Norte, con el Canal de Deusto, antes Parque de Olabarrieta ó del Ayuntamiento y propiedad de Don José María Urquijo; al Sur, porción de terreno que fué segregada de esta finca y vendida a los señores Fernández Bahamonde; al Este, con camino de la Fuente y terreno de Doña María Luisa Velasco y de los herederos de Alcatena, hoy de Don Ambrosio Fernández; y al Oeste, con patio de Ayuntamiento. La finca descrita está cerrada con paredes propias de mampostería excepto en la parte que lindaba con propiedad de los herederos de Alcantara, cuya pared es medianera. Sobre dicha finca existía y hoy quedan sus ruinas, una vivienda habitación. Y sobre dicho terreno, UN PABELLON INDUSTRIAL de una sola nave. Está construido de vigas y cerchas de hormigón y cierres de ladrillo con teja de uralita. Linda por todos sus lados con el terreno sobre el cual está construido.

## TITULARES ACTUALES:

Nombre: Don BENITO REMIREZ RODRIGUEZ  
y su esposa, Doña MARIA-NIEVES LUENGO VIÑA

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter : Sociedad Conyugal

Título: Compraventa

Fecha del título: 29-11-1973

Notario/Autoridad: Ignacio Nart Fernandez Sede: Bilbao.

Tomo: 562 Libro: 31 Folio: 204 Insc: 6ª

Fecha de la inscripción: 27-05-1974.

Nombre: Don BENITO REMIREZ RODRIGUEZ  
y su esposa, Doña MARIA-NIEVES LUENGO VIÑA

Naturaleza Derecho: Propiedad



Página: 2/2  
Fecha: 08-10-  
Hora :14:00

Carácter : Sociedad Conyugal

Título: Obra Nueva

Fecha del título: 05-03-1975

Notario/Autoridad: Juan Ignacio Gomeza Ozamiz Sede: Bi

Tomo: 562 Libro: 31 Folio: 204 Insc: 7ª

Fecha de la inscripción: 27-06-1975.

SIN CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES.



Es NOTA INFORMATIVA conforme a los Artículos 332 y 354 a  
Reglamento Hipotecario.

\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta r  
ficheros o bases informáticas para la consulta individualiza  
personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuer  
información (BOE 27/02/98).

## **ANEXO II - DOCUMENTACION PARCELA 66**

-DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

-DOCUMENTACIÓN GRAFICA



## FOTOGRAFÍAS



S.Felicísimo 7



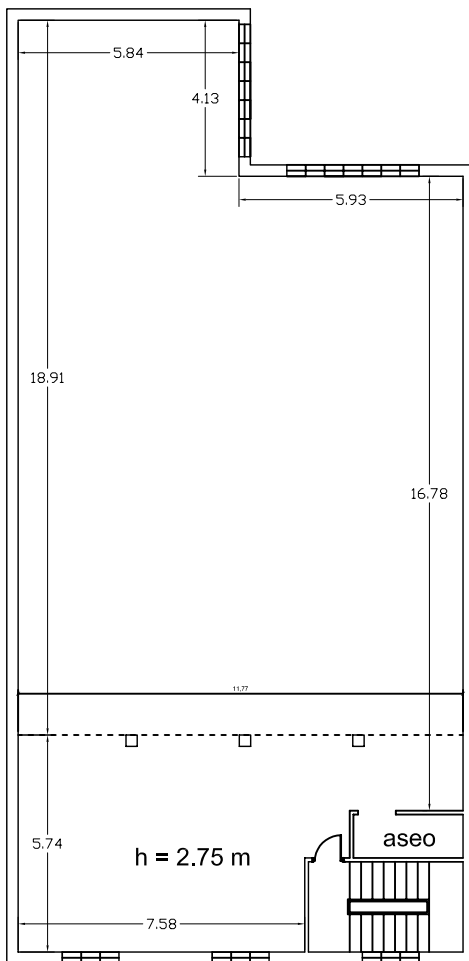
## FOTOGRAFÍAS



S.Felicísimo 7

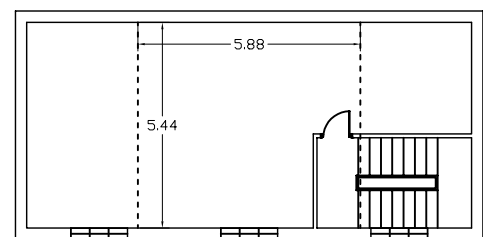


# PLANO DE PLANTA



Planta primera

Sup construida 288 m<sup>2</sup>



Atillo

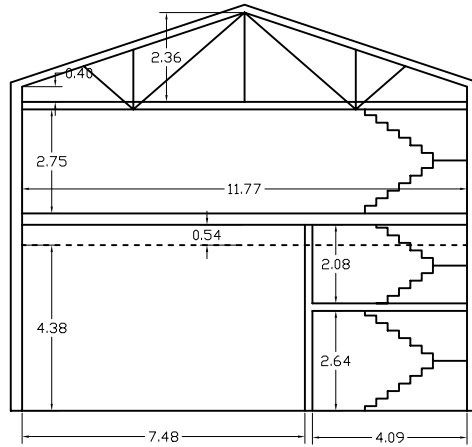
Sup construida 74 m<sup>2</sup> ( h sup a 1.50 m = 35 m<sup>2</sup> )

Escala 1 / 200

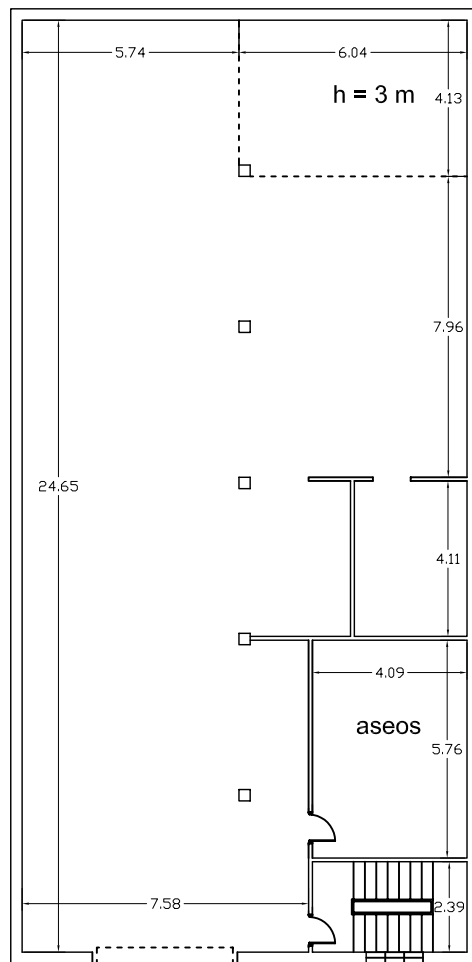


Camino San Felicisimo 7  
Bilbao ( BIZKAIA )

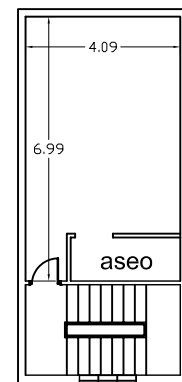
# PLANO DE PLANTA



Sección



Planta baja  
Sup construida 312 m<sup>2</sup>



Entreplanta  
Sup construida 33 m<sup>2</sup>

Escala 1 / 200



Camino San Felicisimo 7  
Bilbao ( BIZKAIA )

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 <b>N9573166Q</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 07 005 001 UPBUN</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(08330) CM SAN FELICISIMO</b>			Bloque E.Bloke/ <b>007</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>007</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>UN</b>	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIA</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>308,75 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>308,75 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1960</b>	

X= 503.658,59 Y= 4.790.408,05 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 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

Orria / Hoja  
1/1  
02/05/2012



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

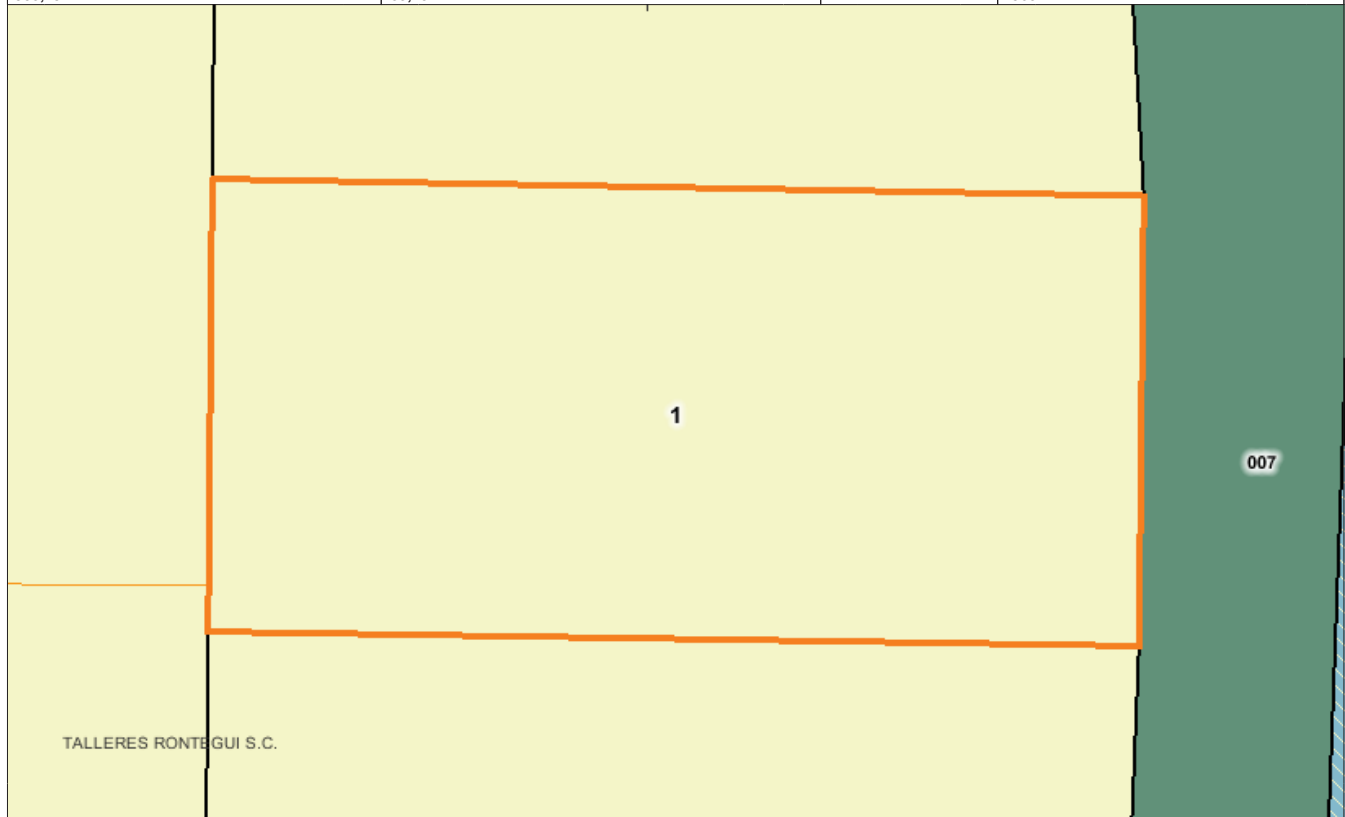
# Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

## Hiriko Higiezinaren Ondasunak

### Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

#### Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>N9573165Y</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 07 005 001 U02UN</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(08330) CM SAN FELICISIMO</b>			Bloque E.Bloke/ <b>007</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>007</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(02) SEGUNDA</b>	Aldea/ Mano <b>UN</b>	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIA</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>308,75 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>83,20 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1960</b>	



X= 503.658,59 Y= 4.790.408,05

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

Eskala/ Escala = 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

Orria / Hoja  
1/1  
02/05/2012





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

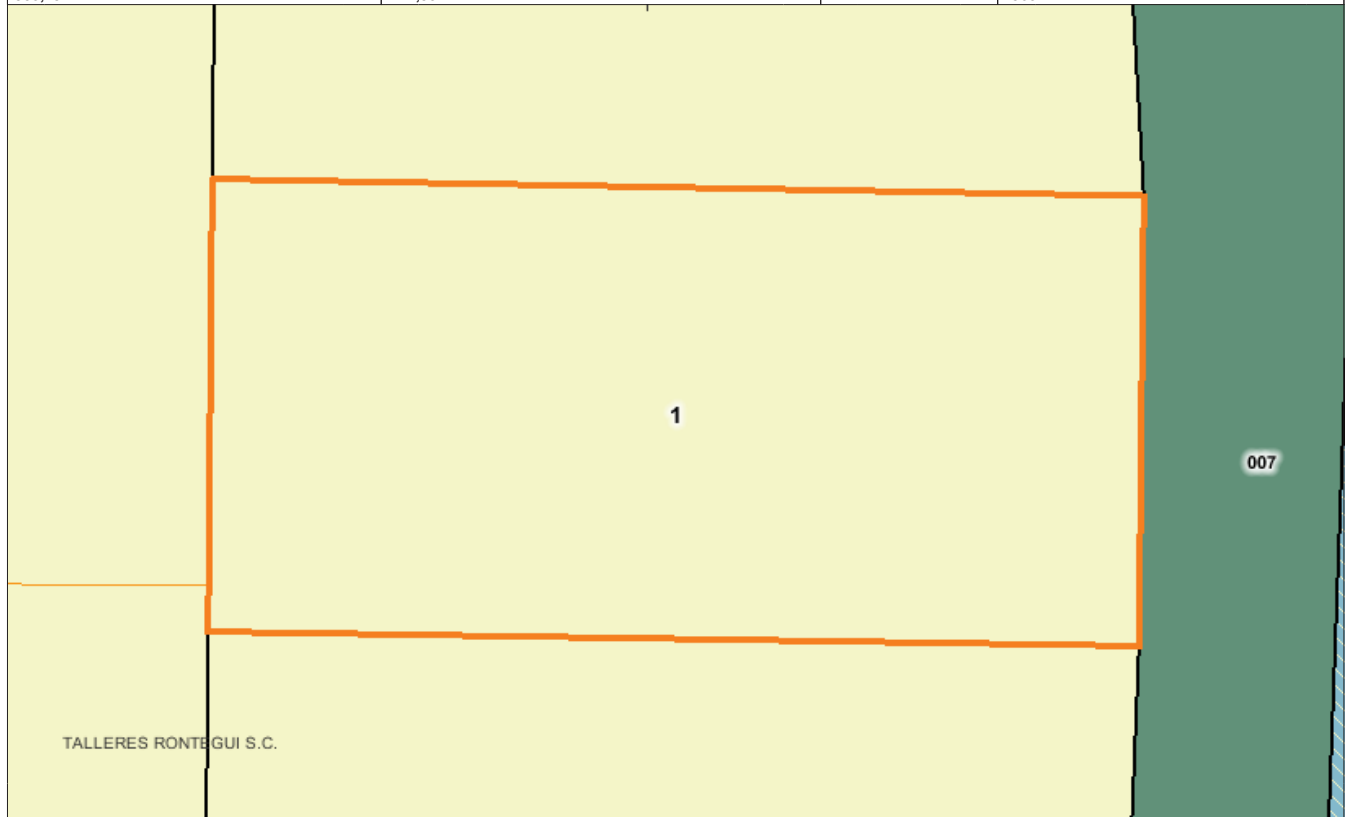
# Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

## Hiriko Higiezinaren Ondasunak

### Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

#### Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U0217461T</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 07 005 001 U01UN</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(08330) CM SAN FELICISIMO</b>			Bloque E.Bloke/ <b>007</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>007</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(01) PRIMERA</b>	Aldea/ Mano <b>UN</b>	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIA</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>308,75 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>271,90 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1960</b>	



X= 503.658,59 Y= 4.790.408,05

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

Eskala/ Escala = 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

Orria / Hoja  
1/1  
02/05/2012