

INFORME

“ EDIF. SITO EN RIBERA ZORROTZAURRE
Nº 46 B BILBAO

FINCAS DEUSTO, S.L.

Valoración del traslado de las instalaciones y
bienes actualmente existente en

ZORROTZAURRE
(BILBAO)



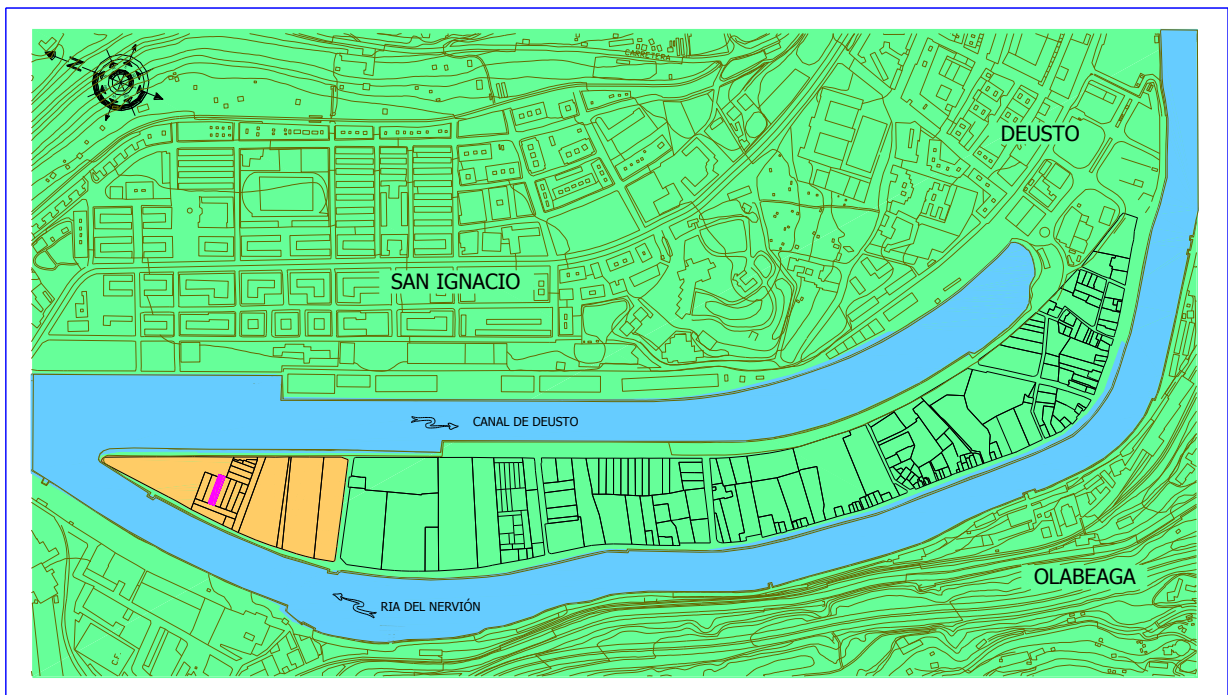
JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48009 – Bilbao

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	12
5.- Valoración del Vuelo	12
5.1.- Valor de reposición bruto	12
5.2.- Valor de reposición neto	13
5.3.- Ajustes por legislación urbanística	13
6.- Valoración traslado	15
7.- Resumen de la valoración	15
8.- Limitaciones al alcance	16

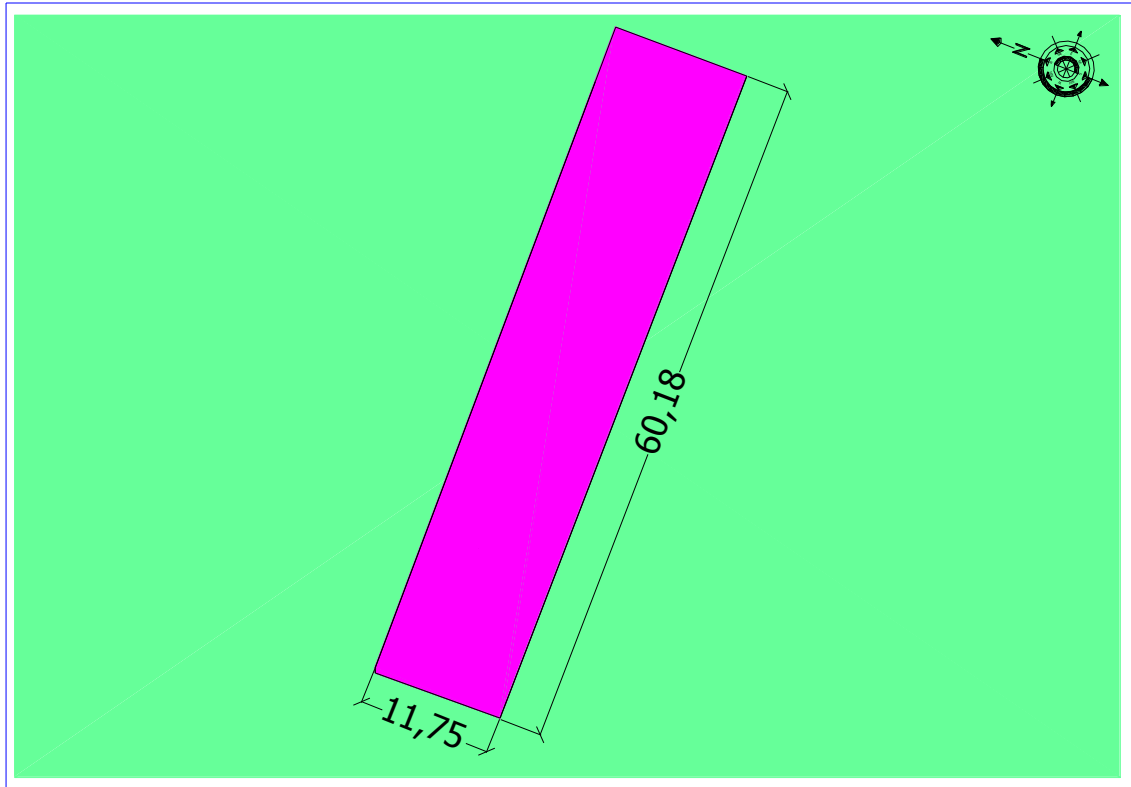
RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El objeto de este informe es calcular el coste de traslado correspondiente al pabellón e instalaciones y contenidos del edificio sito en la Calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 46 B de Bilbao. FINCA REPARCELACIÓN Nº 8.



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 S.L. con CIF nº B95309977. Se ubican en dos fincas situadas en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos que en la actualidad se encuentran sin actividad industrial aunque cuentan con una dotación básica. Nuestra valoración de edificios se limita a la estructura, cerramientos y acabados y a las instalaciones básicas de alumbrado y fuerza, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido. La valoración del traslado recogerá aquellos elementos susceptibles de movilidad interiores.



Vista de la fachada principal del edificio



Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

Impacto económico del traslado del pabellón propiedad de FINCAS DEUSTO, S.L.	2.014
<hr/>	
Edificios	173.642,64 €
Traslado de contenidos	5.450,00 €
TOTAL	<hr/> 179.092,64 €

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 PERDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE LA PROPIEDAD DE FINCAS DEUSTO* ” sitios en la calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 46 B de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad de FINCAS DEUSTO, S.L.

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 dichas instalaciones, a su identificación, y medición.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Los edificios objeto de nuestra intervención se ubican en dos fincas situadas en la Calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 46 B de Bilbao (Vizcaya) en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos el estado material en que se encuentran, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

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

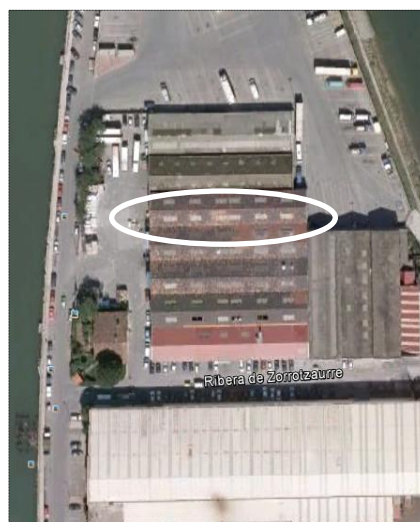
4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican dentro de la FINCA DE DEUSTO-A con Nº 25711 correspondiente al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 1497, Libro 433, Folio 81, Insc. 6ª indicándose que se trata de una parcela de terreno (...) ocupando su totalidad una NAVE o PABELLON INDUSTRIAL (...) que tiene una superficie de 720 metros cuadrados y que linda: al norte con nave número dos y una pequeña parte con terreno del Banco de Vizcaya; al sur con nave número cuatro; al este con terreno del Banco de Vizcaya; y al oeste con más terreno de dicha propiedad (...)

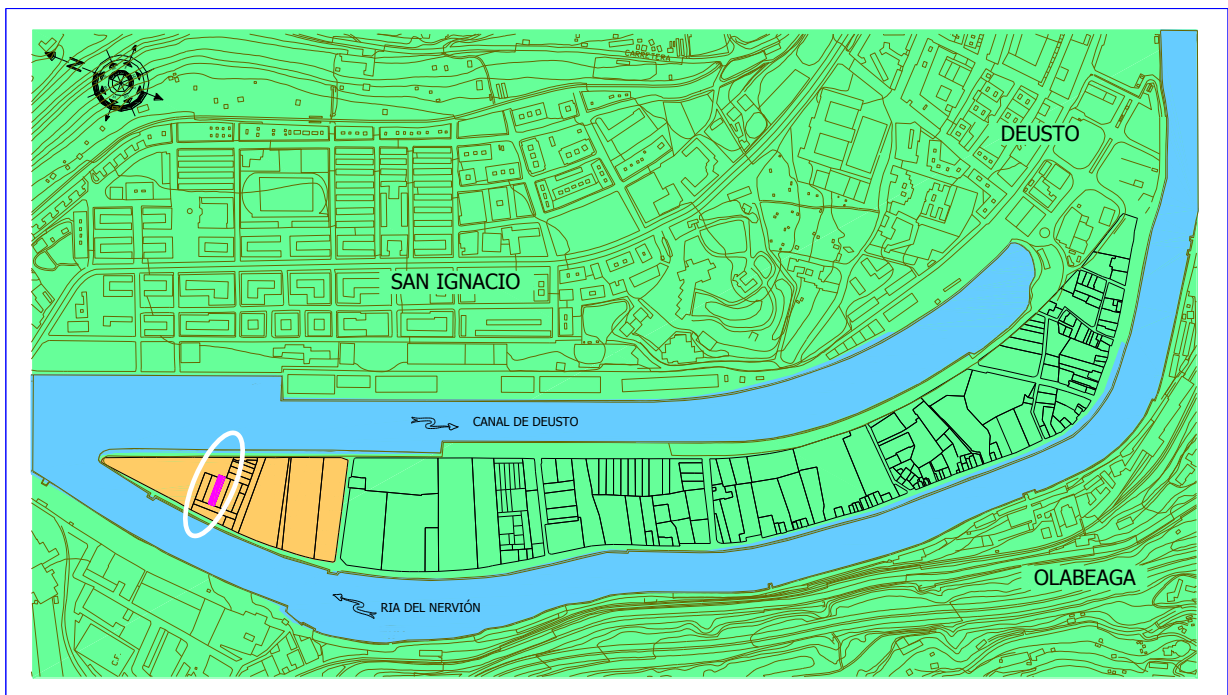
La finca tiene una superficie registral total de 720 m² incluido terrenos y edificios.

Los edificios se engloban dentro de la FINCA REPARCELACIÓN Nº 8 con la siguiente:

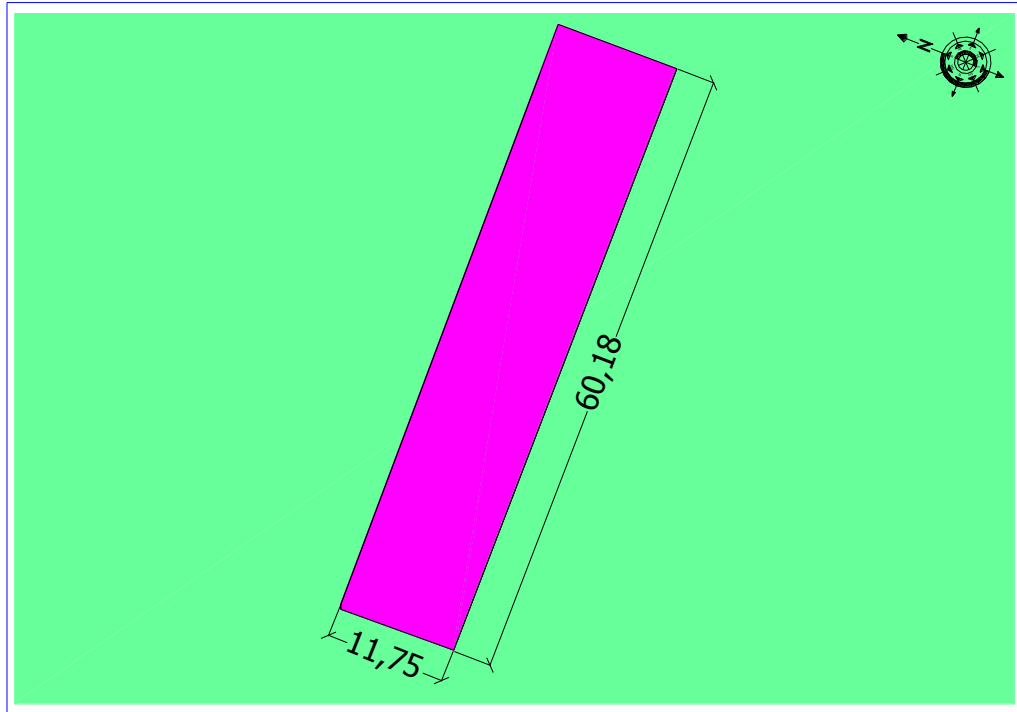
Referencia Catastral:	01240001 008
Superficie Registral:	720,00 m ²
Superficie Registral Edificada:	720,00 m ²
Superficie Catastral:	736,05 m ²



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con ref: 01240001 008 en la que se engloba la siguiente edificación objeto de la valoración.



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La finca consta de una superficie registral total de 720 metros cuadrados y en ella se ubican como se ha citado la edificación objeto de este estudio. Corresponden al nº 46 B de la Calle Ribera de Zorrotzaurre de Bilbao y tienen acceso por la calle en cuestión

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 han medido "in situ" la superficie construida y asciende a la cifra en planta de **706,41 metros cuadrados** y es diáfana. La altura aproximada en cumbre de bóveda es de 10 metros.

Está construido con pilares de hormigón armado sobre los que se asientan cerchas también de hormigón. Sobre ellas se hallan colocadas correas de hormigón y madera y un cierre de madera, sobre el que se asienta un cierre de fibrocemento y traslucidos. La tipología estructural es antigua. Los cierres laterales son de fabrica de ladrillo lucido y dispone de varios ventanales en fachada norte y puerta de acceso preleva con puerta peatonal. La solera es de hormigón en masa en buen estado.

La actividad que se realiza en esta nave es exclusivamente la de almacén. El estado general de conservación interior es aceptable.

Vistas Generales y detalles:



No disponemos de las Escrituras de estos edificios o conjunto de edificios pero por otros datos recabados y las observaciones realizadas, podemos establecer que los edificios se construyeron en 1970.

Respecto al cálculo de los deméritos (depreciaciones), nos hemos remitido al 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.

4.2.1 DETALLE DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones de la nave se ciñen exclusivamente a la línea de alumbrado y fuerza con cuadro principal de acometida y líneas de derivación a puntos de toma de corriente trifásica.

Dispone de un pórtico de puente grúa y tiene habilitadas dos grúas puente de 5 Tn.

5.- VALORACIÓN DEL VUELO

5.1.- VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO

Hemos inspeccionado y verificado "in situ" las distintas calidades constructivas y las superficies de la edificación, lo que nos ha permitido estimar los costes de construcción que actualmente tendrían las distintas edificaciones existentes, lo que nos ha llevado a concluir que los Valores de Reposición Brutos son los que se indican en el presente cuadro.

TIPOLOGIA	M ²	€/M ²	TOTAL €
Edificios			
Nave 1. Calidad Sencilla. Instalaciones Básicas	706,41	470,00	332.012,70
TOTAL	706,41		332.012,70

Nota: Precio €/m² 50 % superior en instalaciones sobre el Criterio de Homogeneización (165 €/m²)

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

TOTAL VALOR A NUEVO	332.012,70 €.
----------------------------	----------------------

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO:

Hemos fijado como antigüedad de los edificios 42 años, según criterio anterior y aplicaremos el coeficiente de depreciación correspondiente, en base a la fórmula de depreciación del Real Decreto 1020 /1993 de 25 de Junio.

En base a esta fórmula, aplicamos los coeficientes de depreciación para las edificaciones, con lo cual tendremos:

TIPOLOGIA	V. nuevo €	Coef.	V. Neto €
Edificios			
Nave 1. Calidad Sencilla. Instalaciones Básicas	332.012,70	0,5230	173.642,64
TOTAL:	332.012,70		173.642,64

Por lo tanto como importe de Valor de Reposición Neto, establecemos la cantidad siguiente:

TOTAL VALOR REPOSICIÓN NETO	173.642,64 €.
------------------------------------	----------------------

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 POR EDIFICIOS: Eur. 173.642,64

6.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos que posee FINCAS NERVIÓN, S.L. en la ubicación que nos ocupa consistente fundamentalmente en mobiliario industrial consistentes en diversos bancos de trabajo, y cierta maquinaria – dos taladros de columna y bandera respectivamente, un compresor, un esmeril – así como las dos grúas puente.

Dado que no apreciamos actividad industrial en el pabellón, el planteamiento del traslado se basa en realizar una mudanza integral de forma simultánea en las fechas más convenientes para la propiedad.

Traslado de contenidos	Valoración/€
Mudanza integral del mobiliario industrial y maquinaria con medios o empresa externa; Transportes y medios auxiliares	5.450,00 €
TOTAL	5.450,00 €

TOTAL INDEMNIZACION POR CONTENIDOS: Eur. 5.450,00

7.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto del valor del edificio que nos ocupa y el traslado asciende a:.

AÑO	IMPACTO ECONÓMICO
2014	179.092,64 €

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

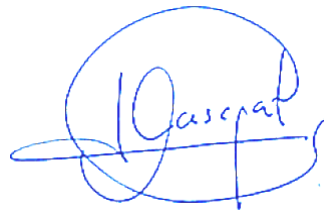
FINCAS DEUSTO, S. L.	2.014
Edificios	173.642,64 €
Traslado de contenidos	5.450,00 €
TOTAL	179.092,64 €

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



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas