



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES
CORRESPONDIENTES A ZORROZAURRE 2006
S.L.
(Parcela 94).**



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..... | 8 |
| | 5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES..... | 8 |
| 6. | RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS..... | 9 |

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 la Parcela denominada Ribera de Deusto 24A, (Parcela 94 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de ZORROZAURRE 2006, S.L., de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

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

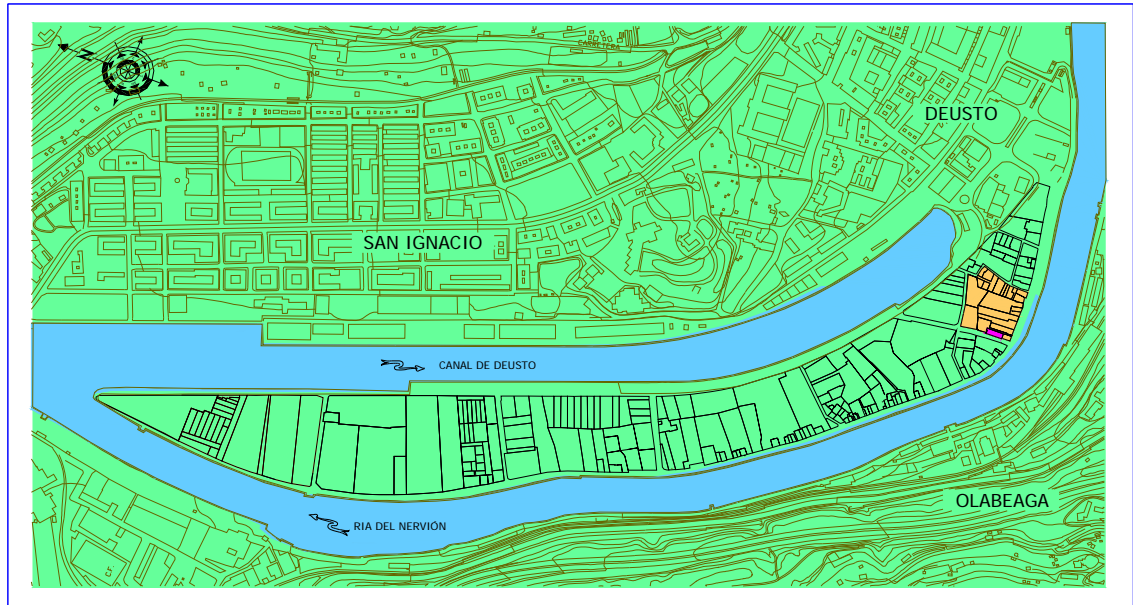
En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

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 Ribera de Deusto 24 A
 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: Finca: 1.757, Tomo : 575, libro: 44, folio: 248.

Referencia Catastral: N° Fijo: A 0265730 B

4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad

Ribera de Deusto 24 (Parcela 94):

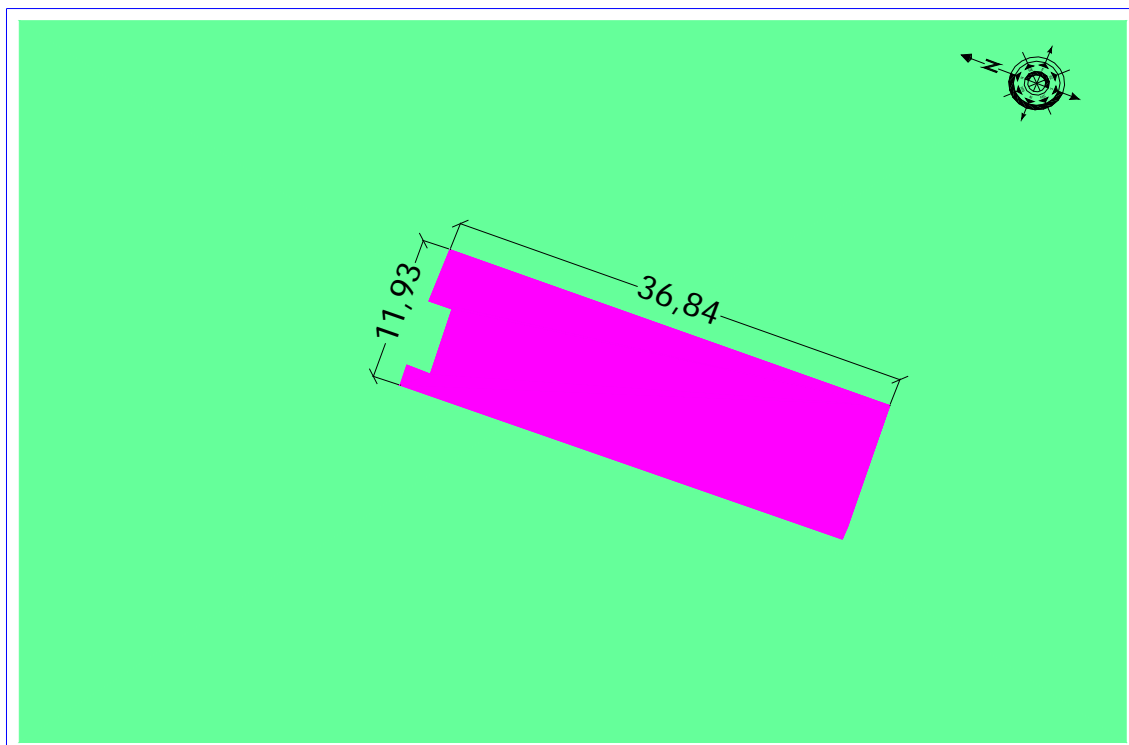
Parcela cerrada perimetralmente por muros de bloque de hormigón y una pequeña zona de ladrillo raseado, de altura de 2,30 m aproximadamente.

Se accede a la misma a través de 3 puertas peatonales metálicas dos en buen estado y una regular.

En su interior se observa gran cantidad de vegetación espontánea.

Resumen de elementos a Valorar:

| Elementos a Valorar | | |
|---------------------|---|----------|
| nº Finca | Elementos | Sup/Long |
| Parcela 94 | Cierre con bloque de hormigón visto inc/puertas | 80,27 ml |
| | SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS | |



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 94 | Cierre con bloque de hormigón visto inc/puert | 80,27 ml | 98 | 7.866 | 0,53 | 51,94 | 4.169 |
| | SUMA TOTAL DERECHOS INDEMNIZATORIOS | | | 7.866 | | | 4.169 |

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 | 4.169 € |
| TOTAL | 4.169 € |

Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a ZORROZAURRE 2006,S.L., en concepto de Indemnización por demolición de los bienes ubicados en Ribera de Deusto 24 A (Parcela nº 94 del P.Reparcelación de Zorrotzaurre) asciende a la cantidad de **CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE EUROS (4.169 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



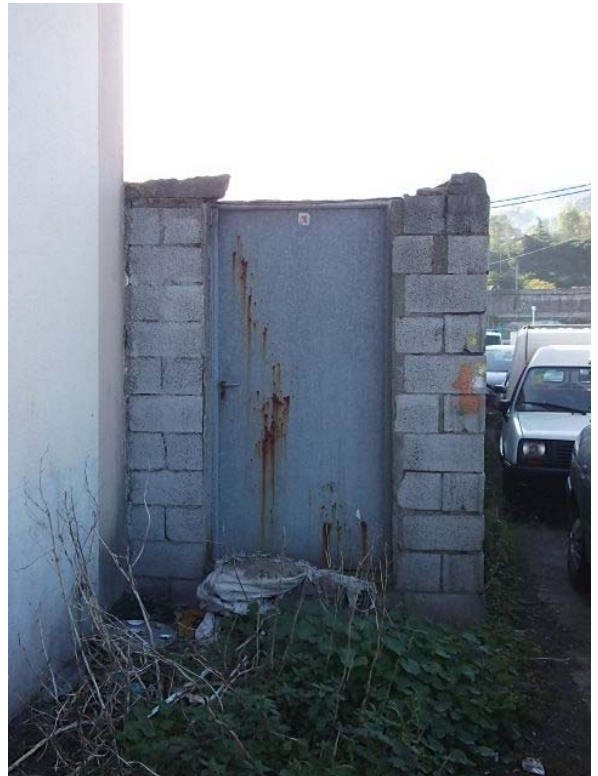
Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



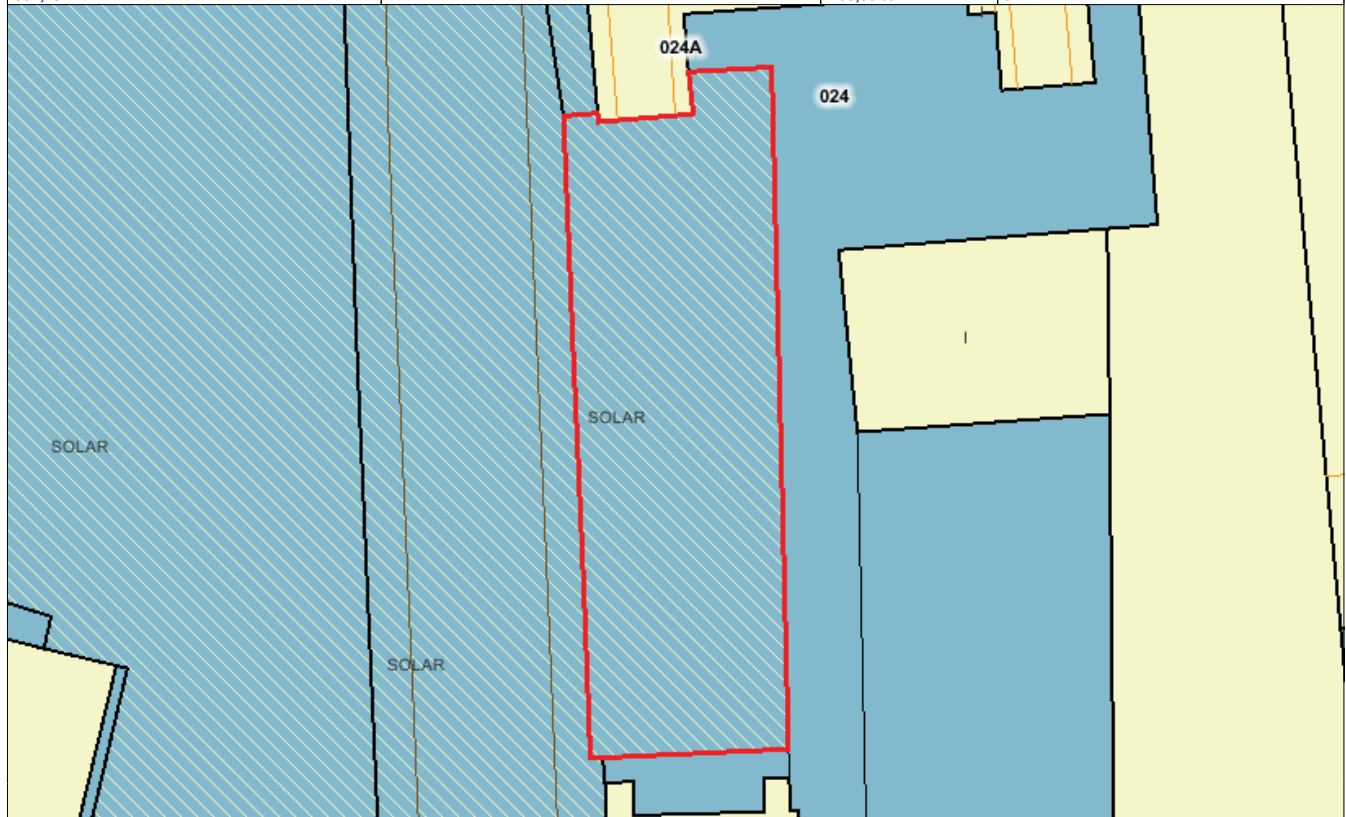
PARCELA 94



ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL

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 U0210812B | Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0 | Udalerría/ Municipio (020) BILBAO | Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 09 015 001 SOLAR |
| Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE | | | Bloque E.Bloke/ 024A |
| Eskalera/ Escalera (S) SOLAR | | Solairua/ Planta (OL) | Aldea/ Mano AR |
| Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 392,43 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= 503.474,87 Y= 4.790.339,15 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:400

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
27/11/2012