

5. Descripción de los bienes de referencia

El objeto de este informe está constituido por unas cámaras frigoríficas con las siguientes características:

- Se sitúan en la planta baja de la nave indicada en el apartado de situación, ocupando un lateral completo de la misma y parte del fondo, formando una "L" si se examina su disposición en planta.
- Sus paredes y techo están realizados mediante paneles frigoríficos tipo sándwich con núcleo de espuma aislante y rematados exteriormente mediante chapa metálica lacada, ligeramente nervada, siendo su espesor de 10 cm.
- Algunas están dotadas con puertas del mismo material que las paredes, si bien con espesor de 8 cm. Otras se presentan desprovistas de puerta, aunque con claros indicios de que anteriormente dispusieron de ella.
- En algunas de las cámaras se conservan la maquinaria frigorífica interior. En otras se ha desmontado la misma, quedando únicamente la instalación de tuberías de refrigerante y de alimentación eléctrica.
- Estas cámaras fueron dotadas de instalaciones de refrigeración para su uso como cámaras de fresco (temperatura por encima de 0 °C, normalmente de 0 a 4 °C).
- La instalación frigorífica que sirve a estas cámaras es de tipo común y se encuentra en un recinto aparte donde se ubica el cuadro eléctrico y una bancada con tres compresores y sus correspondientes motores eléctricos. Los tres motores eléctricos son trifásicos, de 30 KW de potencia unitaria. Aunque el refrigerante parece haberse cambiado más de una vez a lo largo de la vida de la maquinaria, el último empleado parece haber sido el R407. A dicho recinto se accede desde la zona de oficinas y dispone también de una amplia abertura de comunicación con la nave para introducir o sacar maquinaria, posiblemente con un elevador.

- Los ventiladores de las unidades exteriores se sitúan sobre una azotea de la nave, de acceso previsto sólo para mantenimiento, pero de fácil acceso para una grúa exterior de suficiente altura de elevación.
- Todas disponen de sistema de iluminación artificial interior, en servicio.
- Algunas de las cámaras están equipadas con estanterías de paletizado convencionales para sistema de almacenaje tipo "drive-in " en dos alturas.
- En todas ellas, el suelo es la misma solera de hormigón del resto de la nave, con un acabado superficial de pintura adecuada para rodadura de vehículos (carretillas, traspaletas, etc.).
- A los efectos de este informe, las cámaras se han numerado de 1 a 6 por orden de acceso empezando por la más próxima a la puerta directa del lateral Este (existen otras puertas pero dan a muelles de carga).
- La cámara 2 está dividida transversalmente en dos recintos sucesivos. A los efectos de este informe se consideran como una única cámara.
- A la cámara 6 se accede desde el interior de la cámara 5. A pesar de eso, y debido al gran volumen interior de ambas, se las ha tratado como cámaras separadas. Expresamente se aclara que la cámara 6 es la que se encuentra en la misma hilera que las cámaras 1 a 4.

6. Estado de conservación

Las cámaras están en un regular estado de conservación. Los paneles de paredes y techo son elementos pasivos a los que el paso del tiempo no afecta demasiado, pero se aprecian sucios en algunas zonas, en particular en las proximidades a donde están o estuvieron instalados los ventiladores. En el caso de

aquellas que carecen de puerta, es evidente que disponían de ella pero les ha sido retirada, no siendo razonable su uso sin la misma.

Los pavimentos y soleras son los mismos de la nave y están en un evidente estado de deterioro que, sin embargo, no impediría su uso en su estado actual.

La instalación de refrigeración debe considerarse inservible. No sólo se han retirado algunas de las unidades interiores a las cámaras, lo que inspira serias dudas sobre el estado de las que han dejado, sino que el bloque de compresores está claramente fuera de servicio, con uno de los motores eléctricos fuera de la bancada, con partes del cuadro de control desmontado y, en general, con signos que denotan muchos años de servicio y que están más que amortizados.

7. Condiciones de uso y operatividad

Las cámaras, en su estado actual ni están en uso ni pueden estarlo.

8. Método de valoración

Se seguirá la metodología de la Orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo, si bien teniendo en cuenta que la misma está más prevista para la valoración de edificaciones.

De acuerdo a la citada Orden, el método de valoración a emplear será el método del coste, según el cual, el valor representativo de la tasación es el VRN. Este valor aparece definido de la siguiente manera:

15. Anexo II : fotográfico

Vistas generales de la nave



Bloque de compresores y unidad exterior





Cámara 1



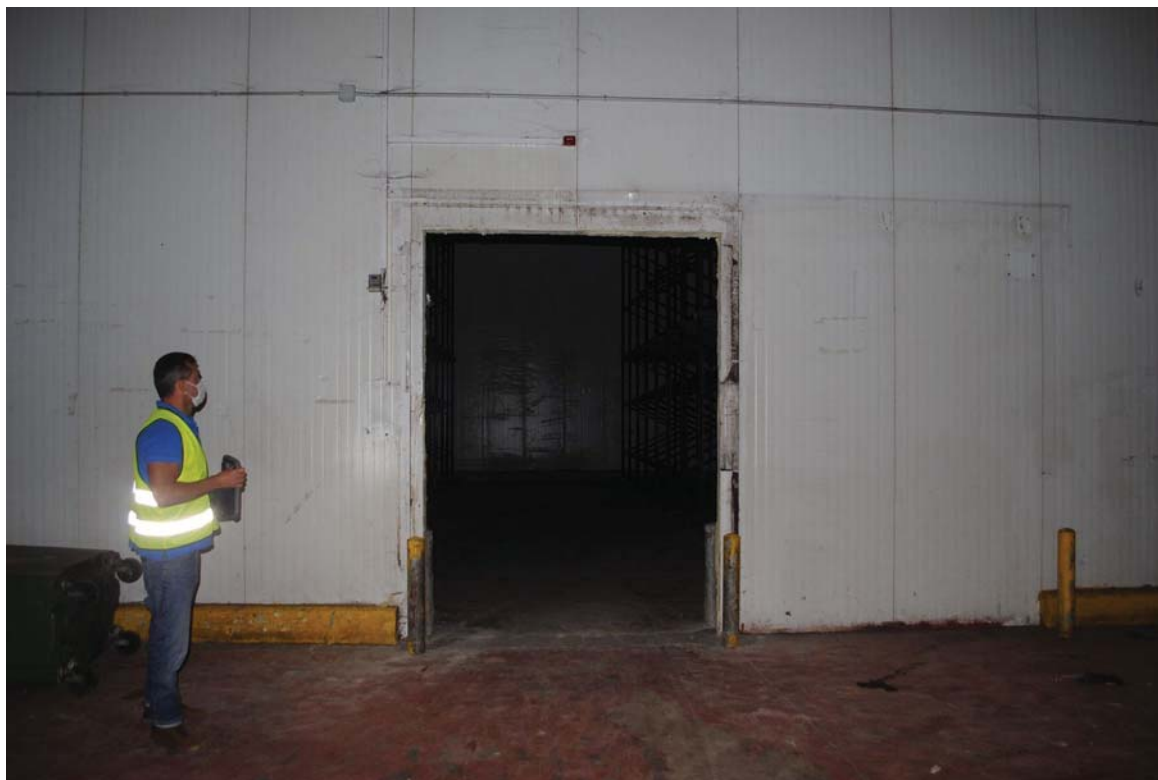


Cámara 2





Cámara 3





Cámara 4





Cámara 5





Cámara 6





Obrador

