



VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LA PARCELA 82 (BACK STAGE MARKETING S.L.)



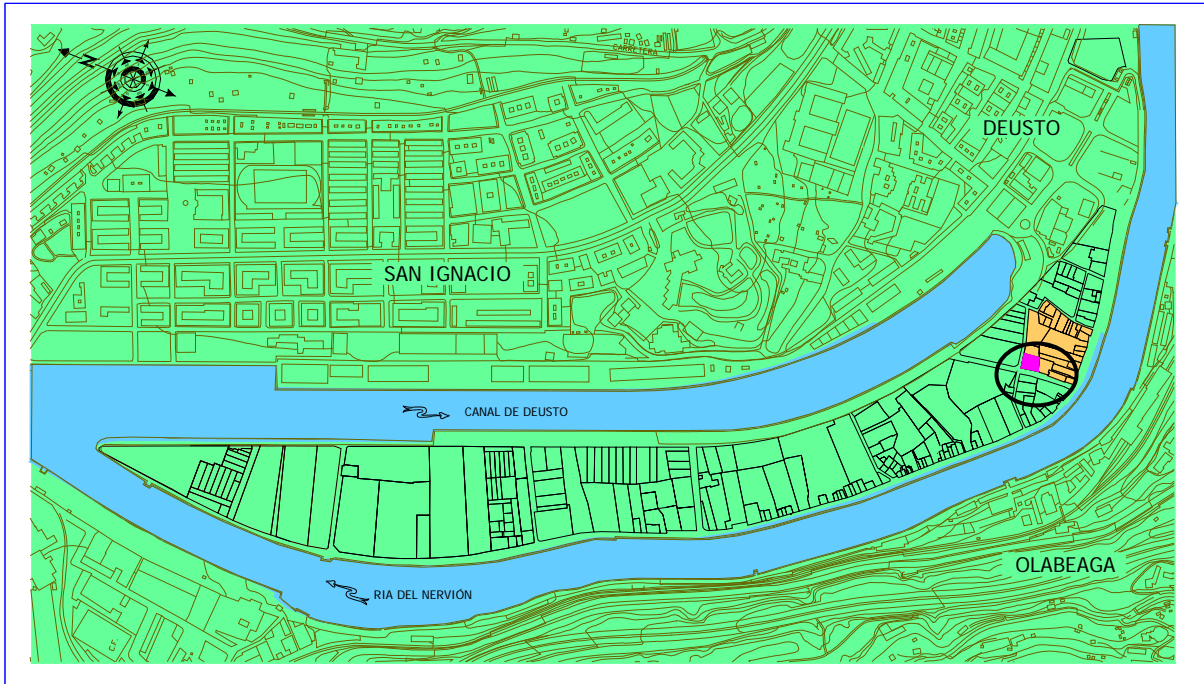
LKS TASACIONES, S.A.
Garaia Innovation Centre • Goiru, 7
20500 ARRASATE Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es
www.lks.es

Índice

0	RESUMEN EJECUTIVO	2
1	OBJETO DEL TRABAJO.....	6
2	ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO	7
3	CRITERIOS DE VALORACIÓN	8
	3.1 VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE.....	8
	3.2 VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN.....	8
4	DESCRIPCIÓN.....	10
	4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA.....	10
	4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	12
	4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	13
5	COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....	15
	5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER.....	15
	5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO ACTIVIDAD	15
6.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	17
	ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	
	ANEXO II –INFORMACIÓN CATASTRAL	
	ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA	

0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es el de calcular el derecho indemnizatorio por demolición correspondiente a la empresa BACK STAGE MARKETING S.L. en calidad de inquilino del inmueble ubicado en C/ Particular de Sagarduy nº 8, parcela 82.

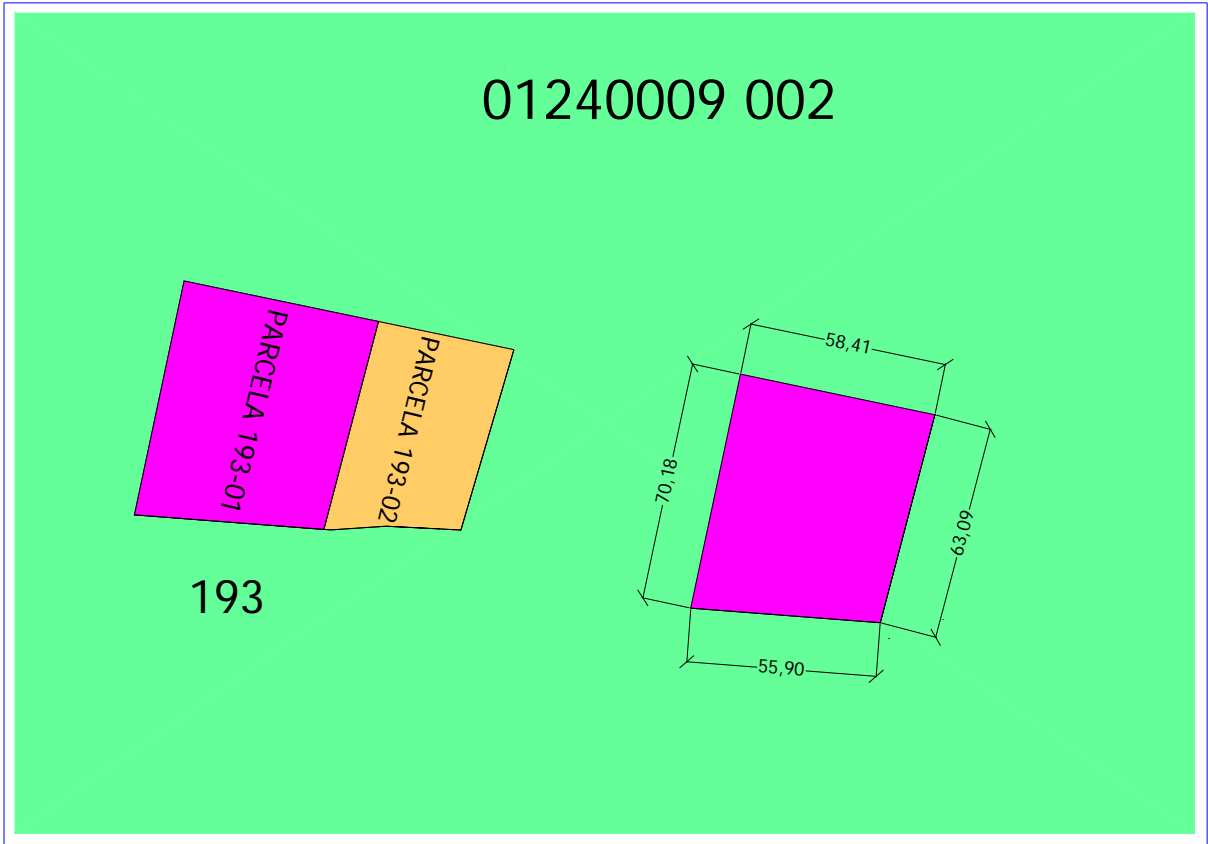


El día de la visita el inmueble estaba ocupado por diverso material auxiliar (depósitos, calefactores, atrechos publicitarios, maniqués, moto, coche...) y maquinaria utilizada para el montaje de campañas de marketing y producción de eventos, (camioneta, carro, transpaletas, gato hidráulico, carretilla elevadora), y otra relacionada con la obra pública y construcción (aseos, vallas...).

Nave en alquiler:

Uso	Plantas	Superficie
Almacén/usos auxiliares	P.B.	972,56 m ²
Oficina	E.P.	54,00 m ²

Plano:



Fotografías:



VALORACIÓN

De acuerdo con los criterios referenciados en este informe, el coste indemnizatorio por los conceptos descritos, a la fecha de emisión del informe asciende a:

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización por Coste de Traslado (*)	9.007 €
	9.007€

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

Arrasate 30 de Setiembre de 2015

LKS TASACIONES S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN
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 correspondiente a la empresa BACK STAGE MARKETING S.L. usuario del inmueble de tipología industrial ubicado en C/ Particular de Sagarduy nº 8, (Parcela 82 del Proyecto de Reparcelación), de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por **BACK STAGE MARKETING S.L.** destinado a recreación de representaciones y almacén de material relacionado con obra pública y organización de eventos y Street marketing.

Nave en alquiler:

Uso	Plantas	Superficie
Almacén/usos auxiliares	P.B.	972,56 m ²
Oficina	E.P.	54,00 m ²

Las oficinas están amuebladas para ese uso, para lo cual disponen de mesas de trabajo, sillas, armarios, y diversas estanterías y otro equipamiento auxiliar.

La planta baja, se encuentra ocupada diverso material almacenado y pequeña maquinaria utilizada para la carga descarga y transporte del material, de diferente naturaleza, almacenada en la misma.

Y el objeto de este informe consiste en la estimación del coste del traslado de los elementos que lo ocupan, así como del mobiliario de oficina y material almacenado en los archivadores y estanterías.

2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el derecho indemnizatorio correspondiente a BACK STAGE MARKETING S.L. consecuencia de la demolición de los bienes ocupados en arrendamiento, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

1. Indemnización por Traslado de Actividad
2. Indemnización por Pérdida de Beneficio de Actividad
3. Indemnización por Pérdida de Alquileres.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- ✚ Para estimar el coste indemnizatorio por traslado de Actividad, nos hemos apoyado en ratios de costes de instalaciones y traslados de las partidas presupuestarias estimadas por LKS INGENIERIA S.COOP. para el desarrollo de trabajos de traslado similares.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización de derechos existentes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

3.1 VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad se estimará conforme al método de Coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

- Gastos de nuevo establecimiento.
- Gastos de traslado de material.
- Gastos de apertura.
- Gastos de instalación.
- Indemnización por pérdida de beneficio.
- Indemnización al personal si procediese.
- Perjuicios por mayores gastos de carga y transporte de las mercancías objeto de negocio, derivados de la situación comercial eventualmente inferior del nuevo local respecto del anterior, si fuera preciso.

3.2 VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN

Contratos de duración indefinida (Anteriores al Decreto Boyer de 1985)

La indemnización correspondiente al arrendatario se calculará en concepto de diferencia de rentas, entre la renta contractual y una renta de mercado, tomando como referencia las características, calidades, estado de conservación y superficies de inmuebles similares, capitalizando todo al 10% conforme al criterio jurisprudencial.

La legislación urbanística determina que las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (Art. 63.2 del texto refundido de la ley de Suelo), en redacción idéntica al art. 106.2 de la Ley de Suelo de 1976 y del art. 137.3 del Reglamento de Gestión que remite al art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, y teniendo en cuenta, las siguientes circunstancias:

El art. 137 del RGU, cita tres circunstancias a tener en cuenta:

- Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- Cuantía de los gastos de traslado por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

La capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas para indemnizar a los arrendatarios es un consolidado criterio jurisprudencial (sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de 24 mayo 1986 (RJ 1986/2999), 7 de octubre 1995 (RJ 1995/7839), 14 de noviembre 1995 (RJ 1995/9167) y 27 de enero de 1996 (RJ 1996/1689), que, en las expropiaciones urbanísticas, encuentra un sólido apoyo legal en lo dispuesto por el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística en el cual, al desarrollarse lo establecido con carácter general por el art. 106.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, se dispone que en la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los criterios estimativos del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y se tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

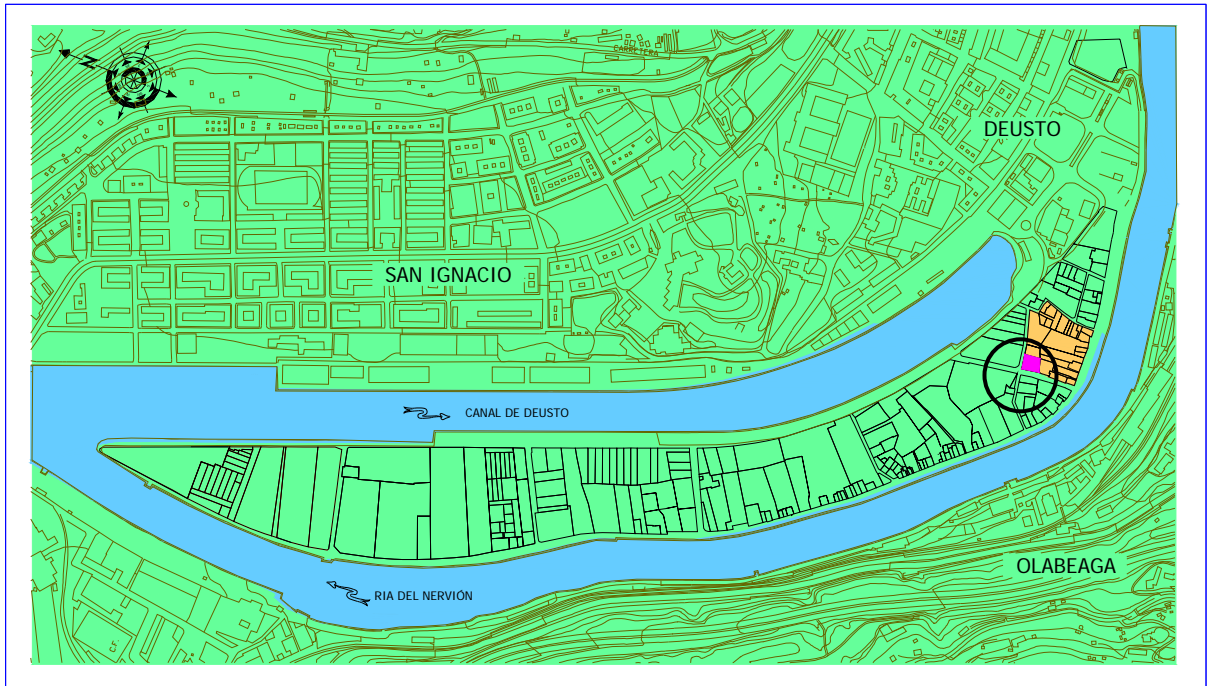
Contratos de duración determinada (firmados con posterioridad al Decreto 2/1985)

El criterio de aplicación de la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas, solo resulta de aplicación a los contratos anteriores al Decreto Boyer de 30 de abril de 1985, teniéndose en cuenta para los contratos posteriores el tiempo que falte hasta que el arrendador pueda oponer al arrendatario la extinción del arriendo, incluyendo no sólo el tiempo pactado sino también en su caso la prórroga legal, y una tasa de capitalización de mercado.

4 DESCRIPCIÓN

4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.1 Descripción de la situación física del inmueble



El día de la visita, el inmueble estaba ocupado en calidad de arrendatario por BACK STAGE MARKETING S.L. en el mismo existía diverso material almacenado, relacionado con su actividad de recreación de representaciones y alquiler de material de obra pública y organización de eventos y Street marketing.

Territorio Bizkaia
 Municipio Bilbao
 Sector Zorrotzaurre

4.1.2 Localidad y entorno

Rasgos urbanos del entorno

Tipificación deCapital 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
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

4.1.3 Identificación catastral de los inmuebles

Referencia catastral nº fijo: U0211397 K
N9573348 A

4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1 Descripción de los bienes en alquiler

Nave de planta rectangular, con dos accesos independientes a través de dos amplias puertas metálicas desde la calle Remigio Sagarduy.

Dispone de:

Entreplanta a la que se accede desde unas escaleras metálicas, en la que se ubican dos huecos destinados a oficinas.

Planta Baja: existe bajo la entreplanta un espacio habilitado con aseos y vestuarios, office y pequeño taller y el resto es diáfano destinado a almacén.

Los acabados de oficinas son sencillos con materiales antiguos, los cierres son en parte con mamparas acristaladas, los suelos de terrazo y la carpintería sencilla de madera esmaltada y techos de escayola.

En aseos, vestuarios y office, los suelos son de terrazo, las paredes de plaqueta, techos de escayola, carpintería de madera sencilla esmaltada.

La nave es diáfana sin acabados específicos, las puertas de acceso son metálicas, los cierres de bloque de hormigón pintado, ladrillo y chapa, la cobertura de la cubierta en parte traslúcida, sin revestimiento específico, el suelo de hormigón, antiguo con zonas deterioradas.

Detalle de Superficies:

Nave arrendada	Uso	Plantas	Superficie
	Almacén	P.B.	919 m ²
	Usos auxiliares (Aseos-office-taller)	P.B.	54 m ²
	Oficinas	E.P.	54 m ²
Total			1.027 m²

Condiciones de Arrendamiento

Contrato de Arrendamiento de Local de Negocio

Contrato: Existe contrato de Arrendamiento

Fecha firma de contrato: 1 de febrero de 2012

Arrendatario: BACK STAGE MARKETING S.L.

Objeto: Pabellón del nº 8 de la c/Particular de Sagarduy en Bilbao.

Fin de Contrato: 31 de mayo de 2014.

Prórroga: (establecida s/ el art. 1566 Cc) por meses sucesivos hasta que el arrendador practicase dicha notificación o requerimiento con 3 meses de antelación a la fecha de su efectividad.

Renta Contrato: 600 €/mes + IVA

Renta a 31 de Mayo de 2014: ... 1.200 €/mes + IVA, que será actualizado a partir del 1 de junio según la variación que experimente el IPC.

4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Según información del inquilino la nave se destina a la recreación de representaciones y a almacén de material relacionado con obra pública y organización de eventos y Street marketing.

Para ello dispone de unas oficinas situadas in situ, equipadas con diverso mobiliario, que consta de:

2 puestos de trabajo con mesa de oficina con diversas sillas, además de otro amueblamiento complementario, correspondiente a mesa de reuniones, 3 sofás, mesa auxiliar, ventilador, colgador y diversos armarios o estanterías de pared para almacenamiento de material de oficina y pequeño material auxiliar.

El office dispone de mesa, sillas y mobiliario de cocina.

En el taller hay alguna mesa de trabajo y utensillos.

En cuanto a la nave: se nos informa el día de la visita, que no hay ninguna recreación en marcha y que parte del material de que dispone la empresa está arrendado y se encuentra ubicado en los lugares de destino, como los aseos, vallados.....

Por ello y a los efectos de cálculo consideraremos a trasladar los elementos y mobiliario almacenado en la nave el día de la visita y que a continuación exponemos una relación aproximada de las existencias, a modo de referencia:

Maquinaria auxiliar: Camión, carro, Montacargas, varias traspaletas, gatos hidráulico y diversas herramientas auxiliares.

Material almacenado: Coche, moto, 15 ud de Depósitos de líquidos, 15 inodoros prefabricados, diversos rollos de moqueta, Vallas metálicas de obra, vallas para delimitación de zonas peatonales, 2 calefactores, 2 maniqués, 2 sillas, varios atrechos o banderolas publicitarias, Cajas con ropa, palets de madera (aprox 100 ud), pequeños bidones, papeleras, pequeñas estructuras metálicas para soporte de material almacenado, contrapesos de bloques de hormigón para vallados, tablonés, escaleras portátiles.

5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER

Tras analizar el contrato de arrendamiento entre las partes, no se considera el Derecho por Pérdida de Alquiler, ya que de acuerdo con lo establecido en el mismo, se considera que el mismo se encuentra en período de prórroga por meses sucesivos desde el 31 de mayo de 2014, hasta que el arrendador practicare comunicación de resolución del mismo, lo cual habrá de efectuar con 3 meses de antelación.

5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado del material de oficinas y almacén, ubicado en la nave afectada por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia)

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- Para cargar el material almacenado sobre los camiones se utilizarán traspaletas y otros medios auxiliares, disponiendo en el lugar de destino de otra traspaleta para la descarga de los camiones.
- El traslado se estima sobre camiones trailer de 10 Tm.
- La distancia a efectos de cálculo para el traslado se estima en 10 Km.
- A efectos de cálculo estimaremos los siguientes costes de referencia:

Coste camión 10 Tm: .. 45 €/h
Coste traspaleta 30 €/h
Otros auxiliares 20 €/h
Coste Operario: 24 €/h

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
H TOTAL TRANSPORTE EN CAMIÓN inc/ Kilometraje			
	38,80	57,80	
	TOTAL PARCIAL		2.243
H TOTAL fenwich y otros auxiliares, incluso operarios			
	38,80	50,00	
	TOTAL PARCIAL		1.940
H TOTAL 2 operarios en carga y 2 en descarga			
	155,20	24,00	
	TOTAL PARCIAL		3.725
P.A. Traslado oficinas, officce, taller			
			1100
	TOTAL PARCIAL		1.100
TOTAL STOCK CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA (EUROS)		(EUROS)	9.007

El coste de Indemnización por Traslado del material descrito asciende a NUEVE MIL SIETE EUROS (9.007€)

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 Coste de Traslado	9.007 €
TOTAL	9.007 €

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a BACK STAGE MARKETING S.L., en concepto de traslado por los bienes ubicados en Particular Remigio Sagarduy nº 8 (Parcela 108 del Proyecto de Reparcelación de Zorrotzaurre) asciende a la cantidad de **NUEVE MIL SIETE EUROS (9.007 €)**.

Arrasate 30 de setiembre de 2015

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ANEXO II – INFORMACIÓN CATASTRAL

ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA