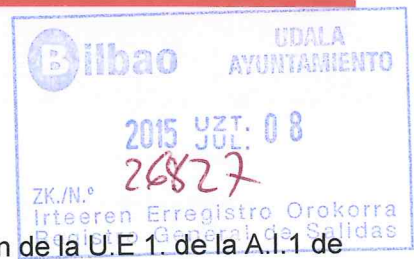


15-7-2015



**Igorlea/ Remitente**  
Subárea de Gestión  
**Espedientea / Expediente**  
2015-029562  
**Eguna/Fecha:**  
3 de julio de 2015  
**Gaia/Asunto:**  
Valoración traslado actividad Carrocerías Muley  
**Irteeraren erregistroa / Registro de salida:**

Pablo Otaola Ubieta  
e/r Junta de Concertación de la U.E 1. de la A.I.1 de Zorrotzaurre  
C/ Colón de Larreategui, nº13-2ºdcha

48001 - BILBAO

**NOTIFICACIÓN**

El Concejal Delegado del Área de Planificación Urbana, haciendo uso de las atribuciones delegadas al mismo por la Alcaldía–Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por dicha Área, ha dictado, con fecha 3 de julio de 2015 , la siguiente Resolución:

**“PRIMERO.-** Dar traslado a Luis María Muñoz Ruiz como titular de Carrocerías Muley y a la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre, de la propuesta indemnizatoria por traslado de la actividad económica desarrollada por el interesado mencionado en Travesía de los Espinos nº8, en el marco del proyecto de reparcelación de la citada Unidad de Ejecución, según valoración realizada por Activa Ingenieros S.L. e informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 1 de julio de 2015, que se adjuntan a los efectos de su constancia en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1.

**SEGUNDO.-** Dejar testimonio de la presente resolución en el expediente en el que se tramita el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre (2012-023350).

**TERCERO.-** Notificar, adjuntando los informes que se citan en el apartado primero.”

Bikoiztua hartu dut/Recibí el duplicado  
Eguna/Fecha  
Interesdunaren sinadura/Firma de la persona interesada

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua /  
La Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión

Arrate Cortazar Leceta

**Txostena / Informe**  
Sección Jurídico Administrativa de Gestión  
**Espedientea / Expediente**  
2015-029562

**Eguna/Fecha:**  
1 de julio de 2015

**Gaia/Asunto:**  
Valoración traslado actividad Carrocerías Muley

**Irteeraren erregistroa / Registro de salida:**

## **INFORME**

**EXCMO. SR. ALCALDE**

### I.- Antecedentes y procedimiento.

Se ha presentado ante el Ayuntamiento de Bilbao, para su aprobación definitiva, el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, cuya tramitación hasta este momento ha sido efectuada por la Junta de Concertación constituida para la gestión de dicho ámbito. Fue objeto de una primera aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 14 de enero de 2014 y ha sido objeto de una segunda aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 17 de diciembre de 2014.

En el ámbito se desarrollan actividades que es necesario trasladar, y se han presentado alegaciones de varias empresas implicadas manifestando su disconformidad con la valoración que se realiza en el proyecto aprobado. La Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006 prevé un procedimiento a seguir en el caso de que en el ámbito existan actividades económicas que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y no exista acuerdo para su indemnización, realojo o traslado. De acuerdo con lo previsto en su apartado 3.d) *“La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.”*

El Ayuntamiento de Bilbao ha adjudicado a Activa Ingenieros S.L. el contrato de servicios para realizar el informe técnico al que se refiere la citada Disposición Adicional, consistente en la valoración del traslado de la actividad desarrollada por Carrocerías Muley en el edificio sito en Travesía de los Espinos nº8, según consta en expediente 2015-024393. Esta tasación se ha realizado por el Ingeniero Industrial, Felipe Mendibil Crespo, con fecha 29 de abril de 2015.

La propuesta indemnizatoria, junto al informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 7 de mayo de 2015 fue trasladada a las partes afectadas, Carrocerías Muley y Junta de Concertación, mediante resolución de fecha 11 de mayo de 2015 para que en el plazo de un mes formularan las alegaciones que estimaran oportunas, de conformidad con lo previsto en la D.A.2º, apartado 3.d) y por el art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

II.- En fecha 12 de junio de 2015 se han presentado alegaciones por Luis María Muñoz Ruiz (Carrocerías Muley).

---

Hiri-Plangintzarako Saila / Área de Planificación Urbana

Se indica que se sigue sin tener en consideración que lo que se denomina oficialmente como traslado es, en realidad un cierre y una nueva apertura cumpliendo las exigencias "actuales", y que por ello no puede estar de acuerdo con las valoraciones.

En relación con el informe realizado por Activa Ingenieros S.L. muestra su disconformidad con varios puntos.

En relación al punto 5.1 Traslado de equipos e instalación, señala:

- Que la actividad cuenta con aseos y espacio de playa delantera que no se han tenido en cuenta.
- Que existen dos cabinas de pintura y no una sola.
- Se echa en falta en la valoración aspectos necesarios como lo es la instalación de la cabina nueva.
- Se indican una serie de aspectos que entienden que no se han tenido en cuenta en el informe de Activa Ingenieros.

En relación al punto 5.2 valoración de la parada:

- Se considera que el tiempo estimado de dos semanas es insuficiente.
- Se analizan las consecuencias del cambio de arrendamiento y las dificultades económicas que ello va a suponer.

En relación al punto 5.3 valoración de costes de personal: se indica que la actual ubicación suponía posibilidad de acceso en transporte público y que la nueva ubicación supondrá la necesidad de utilizar medios privados.

En relación al punto 5.4 valoración de la afección de la actividad por cambio de ubicación geográfica: se indica que se van a aumentar los gastos y se rebajarán los ingresos y que se necesitará un tiempo no inferior a dos años para la consolidación de la actividad. Que el poder adquisitivo del compareciente se verá mermado y que esta consideración no se realiza en el informe.

Concluye indicando que la cifra estimada por su parte asciende a 230.539 euros.

IV.- Las alegaciones fueron trasladadas a Activa Ingenieros S.L. quien ha presentado informe en fecha 29 de junio de 2015 conteniendo su propuesta valorativa.

Estima la alegación en cuanto a incrementar indemnización por una cabina más de pintura (26.900 euros). También se estima la alegación respecto al coste del transporte de la maquinaria, aumentando la indemnización en 240 euros. Se estima la alegación sobre la superficie a tener en cuenta, en relación a la indemnización por variación de alquiler, por lo que se aumenta en 6.045 euros. El resto de alegaciones se desestiman. Concluye que la indemnización total por traslado debe alcanzar la cuantía de 170.191,40 euros.

V.- A la vista de lo expuesto entiende quien suscribe que debe adoptarse la valoración de 170.191,40 euros propuesta en el informe de Activa Ingenieros S.L.

VI.- El proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 que sea objeto de aprobación municipal, deberá incluir en la cuenta de liquidación provisional, en el saldo que contemple a favor de Luis María Muñoz Ruiz como titular de Carrocerías Muley, la cantidad de 170.191,40 euros en concepto de costes de traslado de la actividad.

Bilbao, a 1 de julio de 2015

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/La  
Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión



Arrate Cortazar Leceta

INFORME DE VALORACION DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DE  
CARROCERIAS MULEY EN ZORROZAUERE

## CONTESTACION DE ALEGACIONES

Ref: 15015 Rev-00

25 DE JUNIO DEL 2015.

**CLIENTE: AYUNTAMIENTO DE BILBAO**

**Autor: Felipe Mendibil Crespo**  
**Ingeniero Industrial.**  
**COIB**  
**Col N° 3.817**

ACTIVA INGENIEROS SL  
Plentzia Bidea 13, Nave 3  
48100 Mungia Bizkaia  
Tel. 946 743 742  
[www.activaingenieros.com](http://www.activaingenieros.com)

## ÍNDICE

---

1	OBJETO	3
2	AUTOR DEL INFORME.	3
3	ANTECEDENTES	5
4	MEMORIA	6
5	RESUMEN	9

## **1 OBJETO**

El presente informe pretende valorar las alegaciones presentadas por la valoración realizada por este perito referente al traslado de la actividad de Carrocerías Muley en c/ Travesía de los Espinos 8.

## **2 AUTOR DEL INFORME.**

El Ayuntamiento de Bilbao ha solicitado a la empresa Activa Ingenieros SL que nombre un perito imparcial con capacidad para la valoración requerida. Tras el proceso habitual, se ha nombrado a D. Felipe Mendibil Crespo, Ingeniero Industrial, colegiado nº 3.817, con domicilio para notificaciones en Activa Ingenieros SL, Plentzia Bidea 13, Nave 3, 48100 Mungia.

D. Felipe Mendibil Crespo, autor del presente informe MANIFIESTA:

“Bajo promesa de decir verdad, que en la emisión del presente Dictamen Pericial ha actuado y, en su caso en el futuro, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera su deber como Perito”. Asimismo manifiesta carecer de causas de posible incompatibilidad, ya que:

- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.

- No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o con sus abogados o procuradores
- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.
- Por lo tanto, después de haber examinado los bienes objeto de la pericia, hecho las gestiones oportunas y según mi leal saber y entender emito la siguiente prueba pericial.



### **3 ANTECEDENTES**

Carrocerías Muley es una empresa asentada en el barrio bilbaino de Zorrotzaurre, concretamente en Calle Travesía de los Espinos 8, Bilbao, Bizkaia, y dedicada a la reparación del automovil.

La misma presenta un documento de alegaciones al cual se contesta punto por punto.

## **4 MEMORIA**

### **Contestación a las alegaciones de la propia empresa:**

a.- Presenta una primera alegación sobre la superficie construida, alegando que dispone de otra construcción anexa. Efectivamente dispone de una construcción anexa donde se ubican los aseos y un pequeño almacén de aproximadamente 4 m<sup>2</sup>. El local dispone de una playa delantera de 80 m<sup>2</sup>, que no se ha valorado como edificio pero efectivamente se utiliza parcialmente como superficie para desarrollar la actividad.

b.-Número de cabinas de pintura. Uno de los habitáculos que existen dentro del local se alega que es una cabina de pintura, girada visita de nuevo se comprueba que dispone de ventilación e iluminación, ambas propias de una cabina de pintura, y que últimamente ha sido utilizado como tal, por lo que se debe de considerar la alegación, aumentando el número de cabinas a dos unidades.

c.-Precio de la cabina de pintura, se presenta la alegación del precio de la cabina de pintura, aludiendo la empresa que el precio de la pericial es el de compra sin montaje. Este perito dispone de presupuesto del D. Jesús Torres de la empresa Maquiauto de fecha 11/3/2014 donde cifra la cabina en 24.400€ y 2.500€ de montaje y portes. Con lo cual se rechaza la alegación.

d.- Presenta una habilitación de pabellón de 47.879€, basándose en presupuestos que indica ha solicitado, sin aportarlos, no se sabe las calidades ni las cantidades aplicadas. Los ratios aplicados por este perito son de mercado y no ve razón específica para cambiarlos luego se rechaza la alegación.

e.-El transporte de maquinaria lo eleva a 79.840€, precio excesivo, ya que casi supera el importe del valor de la maquinaria (eliminadas las cabinas de pintura), el importe es tan excesivo que debe de haber algún error tipográfico. Describe el cargue de la maquinaria y aduce que la puerta y el pabellón son bajos y requiere la ayuda de una traspaleta, extremo

que puede aceptarse, por lo que se le incrementa el presupuesto en 4 días x 60€/día = 240€. Luego se admite parcialmente la alegación en 240€.

f.-Hace una alegación en la cual manifiesta que los costes de la adaptación de la nueva nave deben realizarse por terceras personas para no parar la actividad actual y que dicho coste debe de indemnizarse. Dicho coste de adecuación de la nave, está considerado para que lo realicen terceras personas, ya que se valora la obra, los proyectos y la Dirección de Obra, luego esos costes están considerados.

g.-Hace una alegación respecto al precio del alquiler en la zona y menciona consultas, todas ellas en el valle del Txoriherri. La realidad es que el valle del Txotierri es lo más caro del Bilbao metropolitano y aún así la cuantía dada en la pericial inicial entraría en precio. La tasa que comenta de 7€/m2.mes, ya prácticamente no existe desde la crisis. Pero la intención de la Ley es un alquiler en similares circunstancias, luego también le entra una zona industrial de Basauri, Margen Izquierda,... El precio considerado en la pericial se considera acertado, si bien hay que corregir los 4 m2 de edificio de aseos y el disfrute de una playa de 80 m2, que sin ser un edificio, sí puede valorarse como una mejora. Por lo tanto la indemnización por alquiler debe mejorarse en las mismas condiciones que se reflejan en la pericial y queda en un aumento de 6.045€.

h.-Presenta una alegación por los mayores costes de fianzas, las fianzas no son indemnizables y no son un gasto que se deba dar obligatoriamente, luego se rechaza la alegación.

i.-Presenta una alegación por gastos de personal, se produce un incremento de coste de tiempo in itinere y de desplazamiento. En este caso la Ley dice claramente que debe de ser asumido por el trabajador, luego no se acepta la alegación.

j.-La siguiente alegación se refiere a la pérdida de negocio, por desplazamiento, en la cual alega que no solo ha de indemnizarse con los beneficios que deja de ganar sino con los costes fijos existentes mientras está parado. Ante esta alegación explicamos el método utilizado. La empresa realiza unas ventas que han sido reflejadas en la liquidación del IVA. Por otro lado existen unos gastos que son fijos, mano de obra y similares que no tienen IVA,

por lo tanto le base imponible de IVA deducida en su declaración corresponde principalmente a los gastos variables. Así pues, la diferencia de las dos bases obedece principalmente a los gastos variables y beneficio. Este método es aproximado, pero recuérdese que la apreciación realizada del 20% y 10% son aproximadas a su vez. Si bien el personal estaba incluido en la indemnización, es cierto que existe otro gasto fijo importante que no estaba considerado en este método y que es el alquiler que sí tiene IVA. Luego se mejora en 1300€/mes x 12 meses x 30% =4.680€.

## 5 RESUMEN

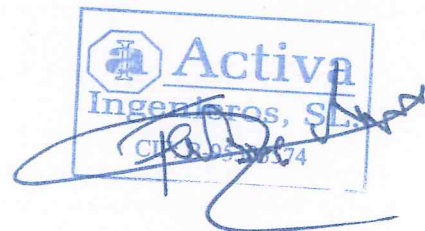
De los capítulos anteriores, D. Felipe Mendibil Crespo establece que bajo las premisas descritas a lo largo de la peritación tanto en forma, fecha, moneda y demás, la valoración del traslado de Carrocerías Muley desde Zorrotzaurre es de:

Valoración anterior	132.326,40 €
Incremento por alegación considerada cabina de pintura	26.900,00 €
Incremento por alegación transporte	240,00€
Incremento por superficie	6.045,00€
Incremento por pérdida de negocio	4.680,00€
TOTAL TRASLADO	170.191,40 €

Este perito no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico.

No se hacen consideraciones fiscales tipo IVA, por entender que la sujeción de las mismas es función de la forma de pago.

En Bilbao a 25 de junio de 2.015



Fdo.: Felipe Mendibil Crespo  
Ingeniero Industrial  
COIIB Col nº 3.817