



# **VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A MOLVISA S.A.L. ( Parcelas 15 y 16).**



**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

<b>0</b>	<b>RESUMENEJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>9</b>
	3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	9
	3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE .....	10
	3.3. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS .....	11
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN .....</b>	<b>13</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	13
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES .....	15
	4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	17
	4.4. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD .....	18
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>19</b>
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	19
	5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD .....	20
	5.3. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PARADA DE ACTIVIDAD .....	24
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>25</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

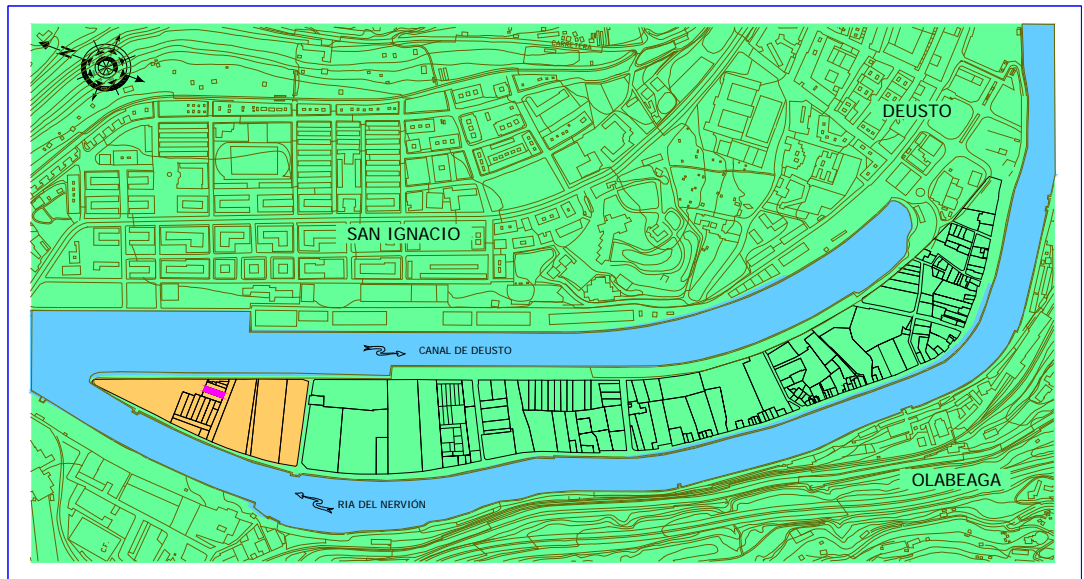
## **ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA**

## **ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA**

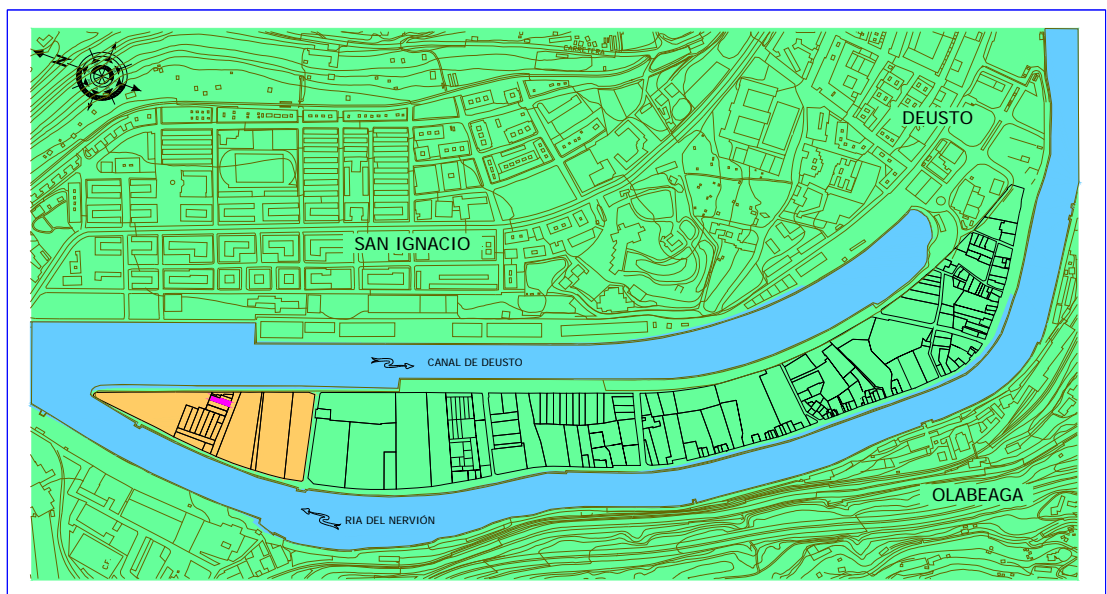
**0 RESUMENEJECUTIVO**

El objeto de este informe de valoración, es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Zorrozaurre nº 46 I y 46 J, (Parcelas 15 y 16 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de MOLVISA S.A.L. en el que desarrolla su actividad EDUARDO YUSTA.

Parcela 15



Parcela 16



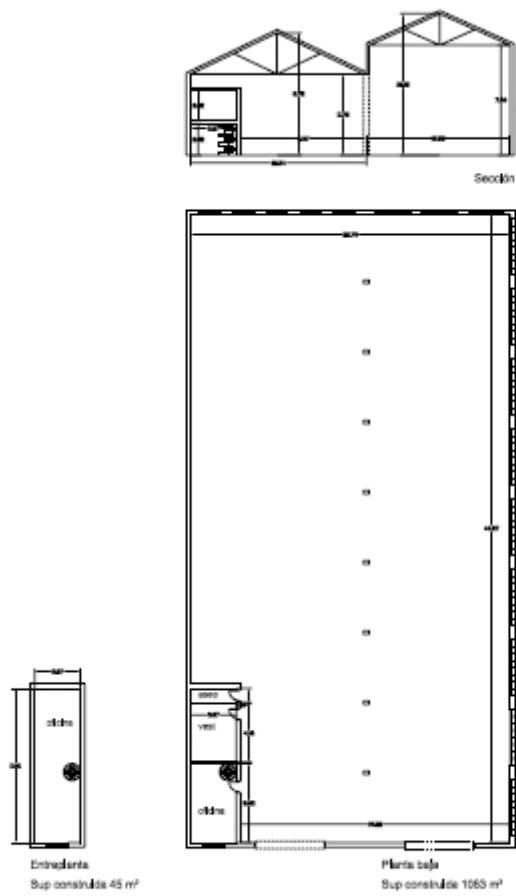
En el momento de la visita se observa que en el inmueble desarrolla su Actividad EDUARDO YUSTA, dedicada a la construcción, reparación, instalación y mantenimiento de toda clase de calderería en general.

### **Nave en propiedad**

- a) Planta Baja: destinada a taller, aseos, vestuarios y oficinas. Tiene una superficie total de planta de 1.063 m<sup>2</sup>, constituida por dos naves de alturas diferentes 5,50 y 7,84 m y a cubrera de 8,72 y 10,08 m.
- b) Entrepanta: destinada a oficinas, aseos y vestuarios, con una superficie de 45 m<sup>2</sup>. Tiene una altura libre de 2,22 m.

<b>Uso</b>	<b>Plantas (nº)</b>	<b>Superficie construida (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Altura libre m</b>
<b>Taller</b>	Baja	1.018	5,50 y 7,84
<b>Aseo-Vestuarios-Oficinas</b>	Baja	45	2,22
<b>Oficinas</b>	E.P.	45	2,22
<b>Total Superficie</b>	<b>P. Baja</b>	<b>1.063</b>	

**Plano de Planta:**



Escala 1 / 300

Ribera de Zorrozaurre 46  
Bilbao ( BIZKAIA )

**Fotografías:**



**Valoración:**

La Valoración de las indemnizaciones a la fecha de emisión del informe, ascienden a:

<b>CONCEPTO</b>		<b>IMPORTE EUROS</b>
Indemnización por demolición de pabellones		<b>434.271 €</b>
Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad	<b>61.388 €</b>	
Gastos de Aoertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra)	<b>208.435 €</b>	
Indemnización por Traslado de Actividad		<b>269.823 €</b>
Indemnización por Pérdida de Beneficio de Actividad		<b>3.725 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>707.819 €</b>

. Los valores indicados no contemplan el IVA

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
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 por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Zorrozaurre nº 46 I y 46 J, (Parcelas 15 y 16 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de MOLVISA S.A.L. en el que el día de la visita desarrolla su actividad EDUARDO YUSTA de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

En la actualidad en el inmueble desarrolla su Actividad EDUARDO YUSTA, dedicada a la construcción, reparación, instalación y mantenimiento de toda clase de calderería en general.

### Nave en propiedad

- a) Planta Baja: destinada a taller, aseos, vestuarios y oficinas. Tiene una superficie total de planta de 1.063 m<sup>2</sup>, constituida por dos naves de alturas diferentes 5,50 y 7,84 m y a cumbre de 8,72 y 10,08 m.
- b) Entreplanta: destinada a oficinas, aseos y vestuarios, con una superficie de 45 m<sup>2</sup>. Tiene una altura libre de 2,22 m.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre m
<b>Taller</b>	Baja	1.018	5,50 y 7,84
<b>Aseo-Vestuarios-Oficinas</b>	Baja	45	2,22
<b>Oficinas</b>	E.P.	45	2,22
<b>Total Superficie</b>	<b>P. Baja</b>	<b>1.063</b>	



## 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.
2. Indemnización por Traslado de Actividad
3. Indemnización por Parada de Actividad

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
- ✚ 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.
- ✚ Como indemnización correspondiente a la parada de Actividad, hemos estimado una cantidad equivalente a los gastos fijos correspondientes a 15 días.

### 3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización por demolición y derechos 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, en la que 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 por el valor unitario.

A continuación indicamos los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, estimada a partir de la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP correspondiente a los costes de construcción de pabellones industriales:

#### Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave Industrial sin instalaciones	305	370	480
Entreplanta sin habilitar	250		
Habilitación de Oficinas	580	635	700
Habilitación de Vestuarios-Aseos	580	635	700

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

Las calidades serán determinadas en función de la tipología constructiva, de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

### Instalaciones en Naves industriales

Instalaciones	Calidades		
	Básica	Media	Alta
Instalaciones en naves	110	250	350

(\*) Unidades €/m<sup>2</sup>c

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente categorización:

**Instalación Básica;** la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.

**Instalación Media;** la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con alumbrado de emergencia, telefonía, megafonía, saneamiento, grifería y aparatos sanitarios, agua caliente, aire comprimido...

**Instalación Alta;** además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, montacargas...

### 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* [\[2\]](#)

## 3.2. INDEMNIZACIÓN POR 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 traslado de material

- Gastos de nuevo establecimiento y apertura ( Sustitución de Instalaciones, Licencias, Tasas, Honorarios )
- Indemnización por parada de Actividad.
- 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.

### **3.3. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS**

#### **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 proponer 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.

Se establece la tasa de capitalización, el del Rendimientos de la Deuda Pública del Estado en los mercados secundarios de plazo entre 2 y 6 años. (4%)

En el caso de tácita reconducción del contrato, el período de duración del mismo, se establecerá de acuerdo con lo establecido en el Código Civil (art. 1566 y 1581).

#### **Artículo 1566.**

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos [1.577](#) y [1.581](#), a menos que haya precedido requerimiento

#### **Artículo 1581.**

Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

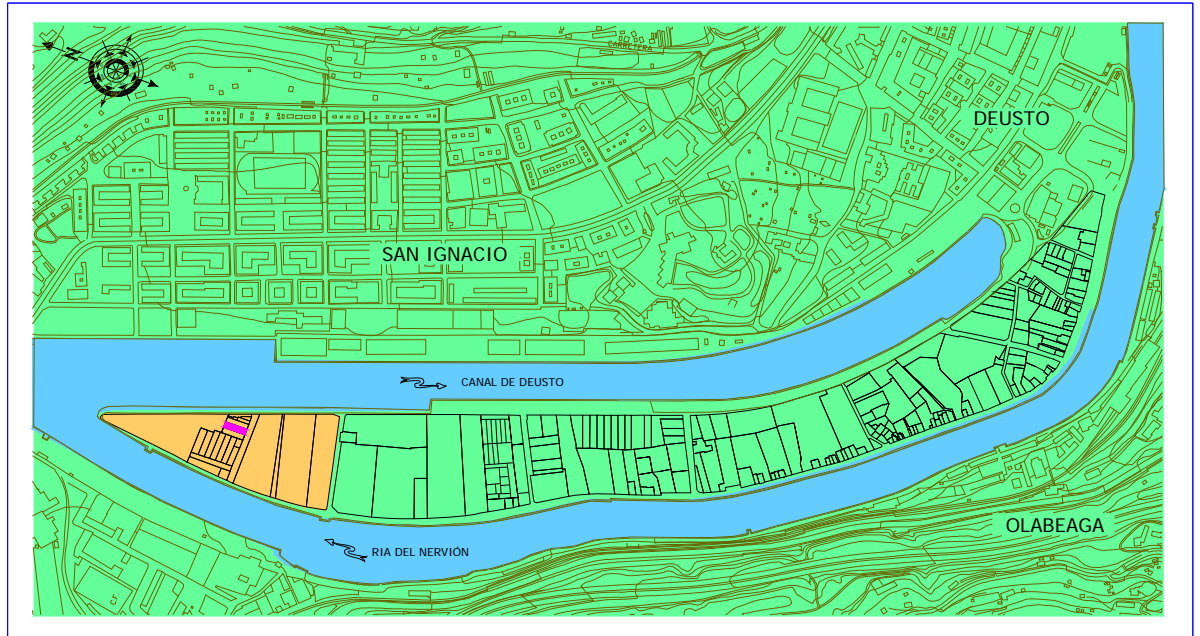
En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

## 4 DESCRIPCIÓN

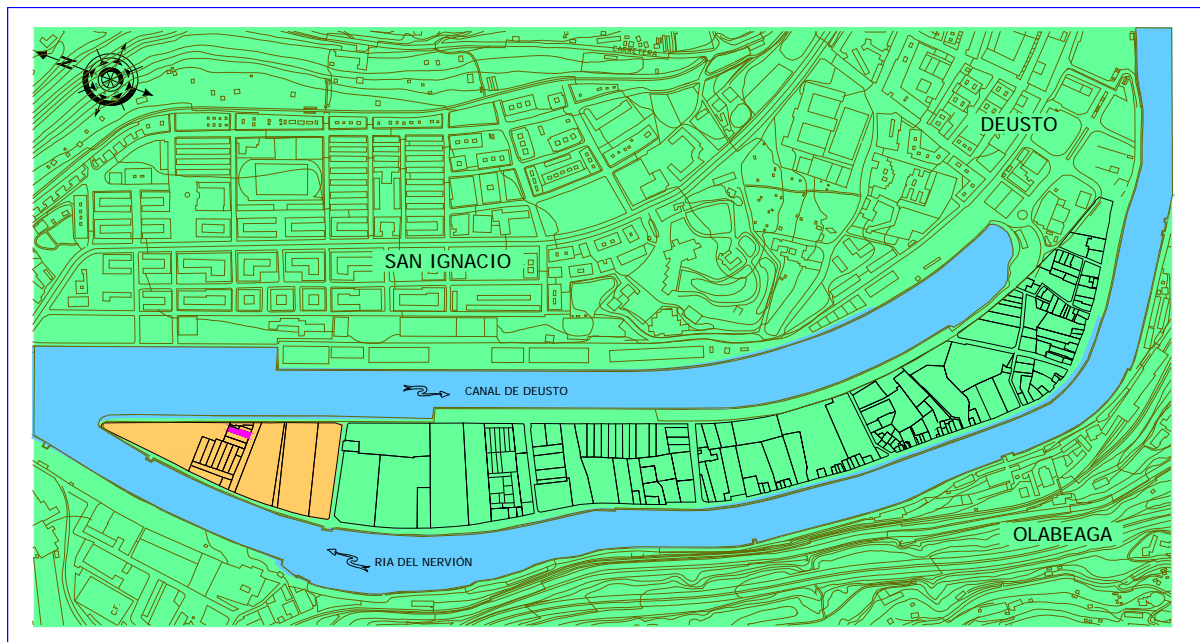
### 4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

#### 4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble

Parcela 15



Parcela 16



El día de la visita, en el inmueble se desarrolla la actividad de Taller dedicada a la maquinaria especial, mezcladoras, y ventiladores cuya titularidad recae en Eduardo Yusta.

Dirección ..... Ribera de Zorrozaurre 46 I, J  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrozaurre

#### **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  
Espacios libres ..... Escasos

Equipamientos y comunicaciones existentes

Equipamientos existentes ..... Suficientes  
Aparcamientos en superficie ..... Suficientes  
Aparcamientos subterráneos ..... No hay  
Proximidad a la entrada de la autopista y autovía ..... Sí  
Grado de accesibilidad ..... Regular  
Transporte público existente ..... Suficientes

**4.1.3. Identificación registral y catastral de los inmuebles**

Información Registral: Tomo:

Libro: de Deusto:

Folio:

Finca nº:

Insc:

Titulares: Molvisa SAL

Referencia Catastral: Nº Fijo: N 9609691 Q  
N 9609683 Y  
U 8802716 U  
U 8802717 N

**4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES**

**5.2.1. Descripción de los Bienes en Propiedad**

La nave objeto de valoración, está situada en Ribera de Zorrozaurre nº 46 I y 46 J.

Descripción de los Bienes:

Pabellón: constituido por dos naves, consta de planta baja y una pequeña entreplanta donde se sitúan las oficinas, y bajo la que se sitúan los aseos-vestuarios-oficinas

Taller con dos naves paralelas de alturas diferentes, con cubiertas a dos aguas constituidas por cerchas y viguetas de hormigón y cobertura de fibrocemento, con placas traslúcidas.



La carpintería exterior, dispone de herrajes de protección metálicos. A su interior se accede a través de dos amplias puertas plegables metálicas. El acabado del suelo es de hormigón lucido y las paredes se encuentran raseadas y pintadas.

Su planta es diáfana a excepción de la zona de vestuarios-aseos y oficinas.

Entrepanta: constituida por solera de hormigón, se accede a través de una escalera de caracol de peldaños de madera, y en ella se ubican las oficinas.

Los acabados son de hormigón lucido en suelo y paredes pintados en taller, de terrazo en suelos de oficinas-vestuarios y baños y paredes pintadas o alicatadas. Las puertas interiores de madera y las ventanas en general de aluminio, disponiendo de persiana enrollable y herrajes de protección en el exterior.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento es bueno, acorde a los años del mismo.

Instalaciones específicas: electricidad, agua, extintores, bombonas de oxígeno y propano.

**Estado de conservación:** Bueno, tiene aproximadamente 30 años.

#### **Detalle de Superficies:**

<b>Uso</b>	<b>Plantas (nº)</b>	<b>Superficie construida (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Altura libre m</b>
<b>Taller</b>	Baja	1.018	5,50 y 7,84
<b>Aseo-Vestuarios-Oficinas</b>	Baja	45	2,22
<b>Oficinas</b>	E.P.	45	2,22
<b>Total Superficie Planta</b>		<b>1.063</b>	

#### **Características constructivas generales:**

Las características principales del inmueble son las siguientes:

Cimentación..... Zapatas aisladas/Corridas  
 Estructura ..... Metálica  
 Combustible..... Electricidad-Gas-Propano  
 Grifería ..... Calidad media  
 Aparatos sanitarios ..... Calidad media  
 Saneamiento..... Red general  
 Alumbrado exterior ..... Si hay  
 Centro de transformación ..... No hay

Fuerza ..... Si hay

Teléfonos ..... Centralita

D incendios..... Si hay

#### Antigüedad

Antigüedad del edificio .....30 años

### **4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

Denominación: Eduardo Yusta

NIF: 14 607 754 V

Actividad: Maquinaria especial, ventiladores, mezcladoras.

Instalaciones específicas: electricidad, agua, extintores, Bombonas de oxígeno y butano, estructura para carril de 2 grúas puente.

Relación de Maquinaria existente:

- Grúa puente de 10 Tm
- Grúa Puente de 3,6 Tm
- Baldas para almacenaje de barras metálicas
- Cajas y cajones de almacenaje de material y piezas
- Plataformas de Madera
- 1º bombonas de butano ( agua caliente)
- Bordonadora
- Maquinas Embutido
- Maquina de bridas
- Rodillo de mano
- Rodillo Eléctrico
- Gairu (corte en curva)
- Cizala
- Plegadora
- 2 Esmeriladoras
- Taladro Vertical
- Taladro Universal
- Compresor
- 2 Sierras
- 2 Tornos
- Fresadora
- Equilibradora

- Utillaje diverso, tornos, enderezadoras.
- Balancín
- Cepillo horizontal
- Cepillo Vertical
- 2 Traspaletas
- 2 Soldadoras de Plasma
- 2 soldadoras de hilo continuo (semiautomáticas)
- 4 Soldadora de electrodos
- 4 Placas de trabajo (aprox 1,6 x1,6)
- 1 Placa de trabajo redonda
- 1 Placa de trabajo 3 x 2
- Soplete
- Tijeras
- Utillaje y pequeña herramienta de mano
- Varias escaleras portátiles

Equipamiento Oficinas:

3 puestos de trabajo completos con sus mesas auxiliares, sillas complementarias y archivadores.

#### 4.4. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD

De la información facilitada correspondiente a los Gastos de Explotación, extraemos los siguientes datos.

<b>COSTES FIJOS</b>				
	<b>Ejercicio</b>			<b>Valor medio(*)</b>
<b>Concepto</b>	<b>Año 2009</b>	<b>Año 2010</b>	<b>Año 1011</b>	<b>Costes Fijos</b>
<b>TOTAL GASTOS PERSONAL</b>	86.188,59	86.594,33	98.572,64	<b>90.451,85 €</b>
Sueldos, Salarios y Asimilados				0,00 €
Cargas Sociales				0,00 €
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	571,29			190,43 €
<b>COSTE MEDIO ANUAL</b>	86.759,88	86.594,33	98.572,64	90.642,28 €

(\*) Valor Medio de los 3 últimos años.

## 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 adoptados en las tablas recogidas en el punto 3.1 de este informe.

#### 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 inmuebles.

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:

Dirección	Ubicación	Elementos a valorar					Coef		
		Uso	Superf	Años	Uso	Cat	H	I	Corr.
RR.Zorrozaurre 46 I, 46 J	P.B.	Nave-Taller	1.063,00 m <sup>2</sup>	30	2	4	0,60	1,00	<b>0,60</b>
	P.B.	Oficinas-Aseos	45,00 m <sup>2</sup>	30	1	4	0,63	1,00	<b>0,63</b>
	E.P.	Oficinas	45,00 m <sup>2</sup>	30	1	4	0,63	1,00	<b>0,63</b>
	Suma total			1.108,00 m <sup>3</sup>					

Dirección	Ubicación	Elementos a valorar		VRB		Coef	Valor Rep Neto (VRN)	
		Uso	Superf	€/m <sup>2</sup>	€	Corr.	€/m <sup>2</sup>	€
RR.Zorrozaurre 46 I, 46 J	P.B.	Nave-Taller	1.063,00 m <sup>2</sup>	620	659.060	<b>0,60</b>	372,00	395.436,00
	P.B.	Oficinas-Aseos	45,00 m <sup>2</sup>	680	30.600	<b>0,63</b>	428,00	19.260,00
	E.P.	Oficinas	45,00 m <sup>2</sup>	690	31.050	<b>0,63</b>	435,00	19.575,00
	Suma total			1.108,00 m <sup>3</sup>	650	720.710		667,64

- ✚ **El valor de Reposición Neto** por demolición de los pabellones descritos **asciende a CUATROCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTAS SETENTA Y UN EUROS (434.271 €).**

## 5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado de la empresa a Talleres Eduardo Yusta afecto por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Resumen de Costes por traslado de actividad.

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de maquinaria	39.310 €
Traslado de Stocks	578 €
Instalaciones	187.554 €
Grúas	21.500 €
Licencias, Tasas y Honorarios	20.880,81 €
<b>TOTAL</b>	<b>269.822,81 €</b>

- ✚ **El Coste de Indemnización por Traslado de Actividad asciende a la cantidad de DOSCIENTAS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTAS VEINTIDOS EUROS (269.822 €).**

### 5.2.1. Gastos de Traslado Material

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado de la maquinaria y material almacenado en los locales afectados por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ La maquinaria que se mantiene en uso puede ser trasladable.
- ✚ Para la carga y descarga del material se utilizará un fenwich y pequeños camión grúa.
- ✚ La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.
- ✚ A efectos de cálculos estimaremos los siguientes Costes de Referencia:

Coste Camión Grúa: .....50 €  
 Coste Operario:.....24 €/h  
 Fenwich .....30 €/h

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>MAQUINARIA</b>					
<b>Equipos de producción</b>					
	Ud.	➤ Bordonadora	1	900	900
	Ud.	➤ Maquinas Embutido	1	900	900
	Ud.	➤ Maquina de bridas	1	900	900
	Ud.	➤ Rodillo de mano	1	900	900
	Ud.	➤ Rodillo Eléctrico	1	900	900
	Ud.	➤ Gairu (corte en curva)	1	1.200	1.200
	Ud.	➤ Cizala	1	600	600
	Ud.	➤ Plegadora	1	2.600	2.600
	Ud.	➤ Esmeriladoras	2	300	600
	Ud.	➤ Taladro Vertical	1	1.500	1.500
	Ud.	➤ Taladro Universal	1	1.500	1.500
	Ud.	➤ Compresor	1		0
	Ud.	➤ Sierras	2	1.700	3.400
	Ud.	➤ Tornos	2	2.400	4.800
	Ud.	➤ Fresadora	1	4.383	4.383
	Ud.	➤ Equilibradora	1	300	300
	Ud.	➤ Utillaje diverso, tornos, enderezadoras.	1	500	500
	Ud.	➤ Balancín	1	150	150
	Ud.	➤ Cepillo horizontal	1	150	150
	Ud.	➤ Cepillo Vertical	1	150	150
	Ud.	➤ Traspaletas	2	100	200
	Ud.	➤ Soldadoras de Plasma	2	150	300
	Ud.	➤ soldadoras de hilo continuo (semiautomáticas)	2	200	400
	Ud.	➤ Soldadora de electrodos	4	200	800
	Ud.	➤ Diversas Placas de trabajo	1	2.079	2.079
	Ud.	➤ Utillaje, pequeño utensilo y maquinaria auxiliar y herramienta y escaleras de mano	1	3.000	3.000
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>33.112</b>
<b>Varios</b>					
	P.A.	Mesas de trabajo y estanterías zona producción	1	5.497	5.497
	Ud.	Compresor	1	700	700
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>6.197</b>
<b>TOTAL MAQUINARIA DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>39.310</b>

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>STOCK/MOBILIARIO</b>					
	Ud.	Stock y Material de Oficina TOTAL TRAILERS	1		
				TOTAL PARCIAL	578
<b>TOTAL STOCK / Material de Oficina (CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA)</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>578</b>

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>GRUAS</b>					
	Ud.	Grúa puente 3,6 Tm.	1	9.500	9.500
	Ud.	Grúa Puente 10 Tm.	1	12.000	12.000
				TOTAL PARCIAL	21.500
<b>TOTAL GRUAS DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>21.500</b>

### 5.2.2. Gastos de Apertura

Para el cálculo de estos, estimaremos que para dar continuidad a la actividad actual, se requiere de un local de 1.018 m<sup>2</sup> de los cuales 90 se destinarían a taller y oficinas.

### 5.2.2.1 Gastos Nuevas Instalaciones

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN M2	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>ESTIMACIÓN DE INSTALACIONES</b>					
<b>Protección contra incendios</b>					
		Suministro e instalación de Extintores fijos			
		Suministro e instalación de pulsadores de alarma			
		Centralita detección	1018	5	4.791
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>4.791</b>
NOTA	No se incluye instalacion de bios ni deteccion ambiente(no existente)				
<b>Electricidad-Fuerza General</b>					
		Cuadro de contadores BT			
		Batería de condensadores			
		Cuadro eléctrico de BT			
		Interconexiones eléctricas entre contadores, CGBT y Batería condensadores			
		Canalizaciones eléctricas generales			
		Acometidas a maquinaria			
		Cableados y canalizaciones secundarios			
		Montaje cuadros eléctricos de maquinaria y tomacorrientes			
		Puntos de fuerza	1.018	76	77.847
NOTA					
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>77.847</b>
<b>Electricidad-Alumbrado normal y emergencia</b>					
		Suministro y montaje Luminarias industriales 250W			
		Cudro alumbrado y fuerza oficinas			
		Luminarias oficinas			
		Luminarias de emergencia			
		Puntos de alumbrado normal oficinas			
		Puntos de alumbrado normal pabellón			
		Puntos alumbrado emergencia	1.018	47	47.906
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>47.906</b>
<b>Antiintrusion</b>					
		Volumetricos,teclado y centralita			4.800
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>4.800</b>
<b>Oficinas</b>					
		Habilitación interior de oficinas	90	580	52.200
				<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>52.200</b>
<b>TOTAL INSTALACIONES</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>187.544</b>

### 5.2.2.2 Coste Estimado de Licencias y Tasas municipales

Para la estimación del coste correspondiente a los impuestos municipales: impuestos y tasas sobre construcción-licencia de obras, aplicaremos las tarifas recogidas en la Normativa fiscal tributaria local del Ayuntamiento de Bilbao. Por lo que el tipo correspondiente al impuesto de construcción es del 5%, mientras que la tasas se aplicará en función del Presupuesto de Ejecución conforme a los varemos aprobados por el propio Ayuntamiento en su Normativa Fiscal



<b>PEM 159.420,90 €</b>	
<b>Licencia de obras (5% PEM).....</b>	<b>6.977,65 €</b>
<b>Tasa por obras.....</b>	<b>3.077,00 €</b>
<b>Tasas de apertura (entre 1.000 y 2.000m<sup>2</sup> const.).....</b>	<b>1.197,00 €</b>
<b>Honorarios.....</b>	<b>9.629,16 €</b>
<b>Total.....</b>	<b>20.880,81 €</b>

### 5.3. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PARADA DE ACTIVIDAD

Para la estimación de la Pérdida de Beneficio calculamos la misma estimando los días de afección que el traslado va a suponer en relación a los Gastos Fijos de Explotación , calculando la misma de acuerdo a la Cuenta de Explotación de Los años 2.009, 2.010, 2.011. Para ello y en base a estudios propios de LKS INGENIERIA S.COOP hemos determinado un plazo estimativo de afección por traslado de 15 días.

<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	
<b>Concepto</b>	<b>C. FIJOS</b>
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>90.451,85 €</b>
Sueldos, salarios y asimilados	0,00 €
Cargas sociales	0,00 €
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>190,43 €</b>
<b>COSTE TOTAL ANUAL</b>	<b>90.642,28 €</b>
<b>COSTE QUINCENAL</b>	<b>3.725,03 €</b>

Por tanto el coste indemnizatorio por Perdida de Beneficios estimando **15 días de gastos directos** ascendería a **TRES MIL SETECIENTAS VEINTICINCO EUROS (3.725 €)**.

## 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 de pabellones		<b>434.271 €</b>
Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad	<b>61.388 €</b>	
Gastos de Aoertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra)	<b>208.435 €</b>	
Indemnización por Traslado de Actividad		
Indemnización por Parada de Actividad		<b>3.725 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>707.819 €</b>

. Los valores indicados no contemplan el IVA.

El importe total por todos los conceptos indemnizatorios de los bienes y derechos ubicados en Ribera de Zorrozaurre nº 46 I y 46 J (Parcela nº 15 y 16 del P. Reparcelación de Zorrozaurre), asciende a la cantidad de **SETECIENTAS SIETE MIL OCHOCIENTAS DIECINUEVE EUROS (707.819 €)**, correspondiendo **434.271 €** a **MOLVISA S.A.L.** en concepto de indemnización por demolición de la Construcción de su propiedad, y **273.548 €** a **EDUARDO YUSTA** como indemnización correspondiente por la parada y traslado de la Actividad que desarrolla en dicho inmueble.

Arrasate a Enero 2014

LKS Tasaciones, S.A.




Jon Berbel

Beatriz Arregui

Director Gerente

Tasador

## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

## FOTOGRAFÍAS



## FOTOGRAFÍAS



o



## FOTOGRAFÍAS

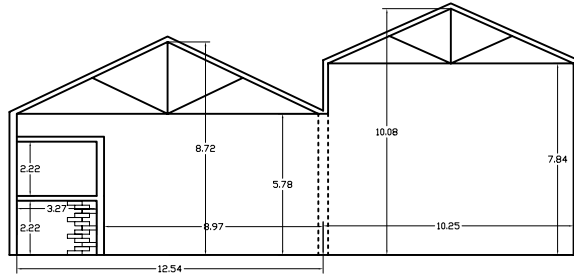


o

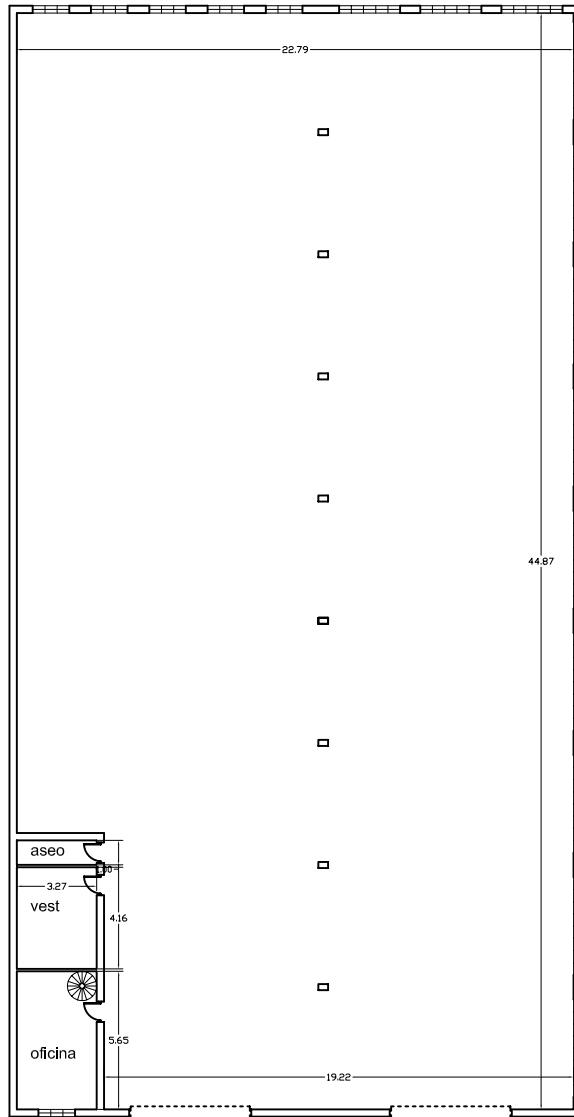


## ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

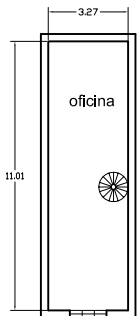
# PLANO DE PLANTA



Sección

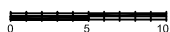


Planta baja  
Sup construida 1063 m<sup>2</sup>



Entreplanta  
Sup construida 45 m<sup>2</sup>

Escala 1 / 300





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 <b>U8802718N</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>0</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 01 016 001 UPB1F010</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(07980) RR ZORROTZAURRE</b>			Bloque E.Bloke/ <b>046J</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>046J</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Aldea/ Mano <b>1F</b>	Atea/ Puerta <b>010</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>INDUSTRIAL</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>499,34 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>499,34 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación <b>100,00 %</b>	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1950</b>	

X= 502.737,03 Y= 4.791.790,72

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:500

**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  
14/05/2012



Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Diputación  
Foral de Bizkaia  
Ogasun eta  
Finantza Saila  
Departamento de  
Hacienda y Finanzas

# 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 <b>N9609691Q</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados <b>2</b>	Udalerría/ Municipio <b>(020) BILBAO</b>	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario <b>020 124 01 015 001 UEN1F009</b>		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje <b>(07980) RR ZORROTZAURRE</b>			Bloque E.Bloke/ <b>046I</b>	NºPortal Atari zbk./ <b>046I</b>	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>	Solairua/ Planta <b>(EN) ENTRESUELO</b>	Aldea/ Mano <b>1F</b>	Atea/ Puerta <b>009</b>	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo <b>OFICINAS</b>	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela <b>557,47 m2</b>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. <b>51,04 m2</b>		Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación <b>1950</b>	
<b>046G                      046H                      046I                      046J                      046K</b>					

X= 502.724,73 Y= 4.791.790,48 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:500

### 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.
N9609683Y	07980 RR ZORROTZAURRE	51.04 m2	OFICINAS	
U8802716U	07980 RR ZORROTZAURRE	506.38 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

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  
04/09/2012

## ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA



IFZ / NIF: 14607754V

Ziurtagiriaren zenbakia / N° de Certificado: NRC23NLP

Foru Ogasunaren zigilua / Sello Hacienda Foral:

**A89008752DE6E45217B0B92EB077B559**

Ziurtagiria konprobatzeko interneteko helbidea:

<http://www.bizkaia.net/foziurtagiriak>

Dirección en internet para comprobación del Certificado:

<http://www.bizkaia.net/hfcertificados>

M PILAR ARZA GOMEZek,  
Zerga Informazioaren Ataleko Buru  
denez, honako hau

M PILAR ARZA GOMEZ,  
Jefe de la Sección de Información  
Tributaria

ZIURTAZEN DU: Foru Aldundi hone-  
tako Ogasun eta Finantza Sailaren  
Zerbitzu ezberdinetan dagoen doku-  
mentazioaren arabera, titularrei  
buruzko honako datu hauek gertatzen  
direla:

CERTIFICA: Que de la documentación  
existente en los distintos Servi-  
cios del Departamento de Hacienda y  
Finanzas de esta Diputación Foral,  
resultan los datos que a continua-  
ción se detallan respecto de los  
titulares:

Abizenak eta Izena Apellidos y Nombre	I.F.Z. N.I.F.				
D YUSTA ROMO EDUARDO AV MADARIAGA	43 4 B	014607754 V	BILBAO	48014 BIZKAIA	
Jarduera Ekonomikoak Actividades Economicas				Epigraf	Data Fecha
CONST.MAQUINARIA MANI RIBERA ZORROTZAURRE	046 BILBAO			32940	04-11-08 A

Eta ager dadin, honako eskatzailea  
dela:

Y para que conste y a petición de:

EL INTERESADO

ziurtagiri hau luzatzen dut  
BILBON, 2012.eko Uztailaren 30(e)an

expido la presente certificación.  
Bilbao a 30 de Julio de 2012

## CUENTA DE EXPLOTACION

Desde: 01/01/2011 Hasta: 31/12/2011

CUENTA		S U M A S		S A L D O S	
CÓDIGO	DEFINICION	SUMA DEBE	SUMA HABER	SALDO DEUDOR	SALDO ACREEDOR
6010	COMPRAS DE MATERIAS PRIMAS	25.109,28		25.109,28	
6019	GTOS. FINANCIACION COMPRAS	123,82		123,82	
6020	ELEMENTOS Y CONJUNTOS INCORPO	30.563,51	116,12	30.447,39	
6021	COMBUSTIBLES-OXIG.- ELECTRODO	4.190,81		4.190,81	
6022	HERRAMIENTA-TORNILLERIA-VARIO	172,02		172,02	
6025	CONSUMOS DIVERSOS	1.078,29		1.078,29	
6070	TRABAJOS REALIZ.x OTRAS EMPRE	8.523,09		8.523,09	
60	COMPRAS	69.760,82	116,12	69.644,70	
6100	VAR.EXIS.MERCADERIAS	16.400,00	5.050,00	11.350,00	
61	VARIACION EXISTENCI.	16.400,00	5.050,00	11.350,00	
6220	REPARAC.Y CONSERVAC. GENERAL	9.567,80	146,83	9.420,97	
6240	TRANSPORTES	4.400,24		4.400,24	
6271	PUBLIC. Y PROPAGANDA	615,90		615,90	
6291	ASESORIAS-ABOGADOS-NOTARIAS	3.549,00		3.549,00	
6292	MATERIAL DE OFICINA	103,72		103,72	
6294	SERVICIO DE PREVENCIÓN LABORA	227,64		227,64	
6295	GTOS. SEGURIDAD TALLER	1.695,66		1.695,66	
62	SERVICIOS EXTERIORES	20.159,96	146,83	20.013,13	
6400	SUELDOS Y SALARIOS	55.003,04		55.003,04	
6420	S.S. CARGO EMPRESA	21.908,14	3.440,15	18.467,99	
6421	AUTONOMOS TITULAR	3.606,48		3.606,48	
6491	DIETAS Y VIAJES	1.482,00		1.482,00	
64	GTOS. PERSONAL	81.999,66	3.440,15	78.559,51	
7000	VTAS. NACIONAL	550,00	221.747,78		221.197,78
7001	VENTAS INTRACOMUNITARIAS		2.037,05		2.037,05
7002	VTAS. CANARIAS, CEUTA Y MELIL		4.967,30		4.967,30
70	VTAS. MERCADERIAS	550,00	228.752,13		228.202,13
7100	VAR.EX.TRAB.EN CURSO	57.960,00	31.550,00	26.410,00	
71	VARIACION DE EXISTENCIAS	57.960,00	31.550,00	26.410,00	
	TOTALES EXPLOTACION	246.830,44	269.055,23	205.977,34	228.202,13
	RSTDO. EXPLOTACION	22.224,79		22.224,79	

(DEBE)/HABER	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
1. IMPORTE NETO DE CIFRA NEGOCIOS	228.202,13	190.017,59
2. VARIACION EXISTENCIAS	-26.410,00	
4. APROVISIONAMIENTOS	-80.994,70	-132.011,77
6. GASTOS DE PERSONAL	-78.559,51	-75.467,36
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	-20.013,13	-11.126,97
A) RESULTADO DE EXPLOTACION (1->12)	22.224,79	-28.588,51
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	22.224,79	-28.588,51
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+19)	22.224,79	-28.588,51

## CUENTA DE EXPLOTACION

Desde: 01/01/2010 Hasta: 31/12/2010

CUENTA		S U M A S		S A L D O S	
CÓDIGO	DEFINICION	SUMA DEBE	SUMA HABER	SALDO DEUDOR	SALDO ACREEDOR
6010	COMPRAS DE MATERIAS PRIMAS	31.165,85		31.165,85	
6019	GTOS. FINANCIACION COMPRAS	159,99		159,99	
6020	ELEMENTOS Y CONJUNTOS INCORPO	79.070,98	1.232,19	77.838,79	
6021	COMBUSTIBLES-OXIG.- ELECTRODO	3.791,37		3.791,37	
6022	HERRAMIENTA-TORNILLERIA-VARIO	4.477,63	469,64	4.007,99	
6025	CONSUMOS DIVERSOS	818,08		818,08	
6070	TRABAJOS REALIZ.x OTRAS EMPRE	14.229,70		14.229,70	
60	COMPRAS	133.713,60	1.701,83	132.011,77	
6110	VAR.EXIS.MAT.PRIMAS	8.150,00	16.400,00		8.250,00
61	VARIACION EXISTENCI.	8.150,00	16.400,00		8.250,00
6220	REPARAC.Y CONSERVAC. GENERAL	1.491,39		1.491,39	
6240	TRANSPORTES	5.009,42		5.009,42	
6271	PUBLIC. Y PROPAGANDA	581,90		581,90	
6290	GASTOS VARIOS	111,16		111,16	
6291	ASESORIAS-ABOGADOS-NOTARIAS	3.477,00		3.477,00	
6292	MATERIAL DE OFICINA	232,49		232,49	
6293	CUOTAS Y SUSCRIPC.	55,90		55,90	
6294	SERVICIO DE PREVENCIÓN LABORA	167,71		167,71	
62	SERVICIOS EXTERIORES	11.126,97		11.126,97	
6400	SUELDOS Y SALARIOS	52.891,74		52.891,74	
6401	DIETAS Y VIAJES	1.500,00		1.500,00	
6420	S.S. CARGO EMPRESA	21.361,40	3.306,18	18.055,22	
6421	AUTONOMOS TITULAR	3.020,40		3.020,40	
64	GTOS. PERSONAL	78.773,54	3.306,18	75.467,36	
7000	VTAS. NACIONAL	1.055,00	187.332,59		186.277,59
7002	VTAS. CANARIAS, CEUTA Y MELIL		3.740,00		3.740,00
70	VTAS. MERCADERIAS	1.055,00	191.072,59		190.017,59
7100	VAR.EX.TRAB.EN CURSO	17.385,00	57.960,00		40.575,00
71	VARIACION DE EXISTENCIAS	17.385,00	57.960,00		40.575,00
	TOTALES EXPLOTACION	250.204,11	270.440,60	218.606,10	238.842,59
	RSTDO. EXPLOTACION	20.236,49		20.236,49	

(DEBE)/HABER	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
1. IMPORTE NETO DE CIFRA NEGOCIOS	190.017,59	
2. VARIACION EXISTENCIAS	40.575,00	
4. APROVISIONAMIENTOS	-123.761,77	
6. GASTOS DE PERSONAL	-75.467,36	
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	-11.126,97	
A) RESULTADO DE EXPLOTACION (1->12)	20.236,49	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	20.236,49	
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+19)	20.236,49	



## CUENTA DE EXPLOTACION

Desde: 01/01/2009 Hasta: 31/12/2009

CUENTA		S U M A S		S A L D O S	
CÓDIGO	DEFINICION	SUMA DEBE	SUMA HABER	SALDO DEUDOR	SALDO ACREEDOR
6010	CPRAS.MATER.PRIMAS	35.916,03	389,09	35.526,94	
6020	ELEMENTOS Y CONS.INC	65.765,36	231,73	65.533,63	
6021	COMBUSTIBLES OX.ELEC	2.417,76		2.417,76	
6022	HERRAMIENTA/TORNILLERIA/VARIO	922,67		922,67	
6025	CONSUMOS DIVERSOS	1.514,17		1.514,17	
6026	EMBALAJES Y ENVASES	168,65		168,65	
6070	TRABJ.REALIZ.OTR.EMP	8.860,20		8.860,20	
60	COMPRAS	115.564,84	620,82	114.944,02	
6110	VAR.EXIS.MAT.PRIMAS		8.150,00		8.150,00
61	VARIACION EXISTENCI.		8.150,00		8.150,00
6220	REPARAC.Y CONS.INMOV	3.128,89		3.128,89	
6240	TRANSPORTES	3.491,87	147,36	3.344,51	
6251	SERVICIO DE PREVENCION	110,81		110,81	
6271	PUBLIC. Y PROPAGANDA	136,90		136,90	
6291	SERVICIOS AUXILIARES	4.699,00		4.699,00	
6292	MATERIAL DE OFICINA	243,80		243,80	
62	SERVICIOS EXTERIORES	11.811,27	147,36	11.663,91	
6400	SUELDOS Y SALARIOS	52.465,38		52.465,38	
6420	S.S. CARGO EMPRESA	20.454,42	3.207,57	17.246,85	
6421	AUTONOMOS TITULAR	3.395,28		3.395,28	
6490	DIETAS PERS.DESPLAZAM.	874,14		874,14	
6491	OTROS GTOS.PERSONAL	123,03		123,03	
6492	CURSOS DE FORMACION	420,00		420,00	
64	GTOS. PERSONAL	77.732,25	3.207,57	74.524,68	
6690	COM. E INTER.BANC.	571,29		571,29	
66	GTOS.FINANCIEROS	571,29		571,29	
7000	VENTAS	8.170,00	181.411,22		173.241,22
7001	VENTAS INTRACOMUNITARIAS		4.595,00		4.595,00
7002	VENTAS CANARIAS/CEUTA/MELILLA		18.430,20		18.430,20
70	VTAS. MERCADERIAS	8.170,00	204.436,42		196.266,42
7100	VAR.EX.TRAB.EN CURSO		17.385,00		17.385,00
71	VARIACION DE EXISTENCIAS		17.385,00		17.385,00
	TOTALES EXPLOTACION	213.849,65	233.947,17	201.703,90	221.801,42
	RSTDO. EXPLOTACION	20.097,52		20.097,52	

(DEBE)/HABER	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
-----	-----	-----
1. IMPORTE NETO DE CIFRA NEGOCIOS	196.266,42	
2. VARIACION EXISTENCIAS	17.385,00	
4. APROVISIONAMIENTOS	-106.794,02	
6. GASTOS DE PERSONAL	-74.524,68	
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	-11.663,91	
A) RESULTADO DE EXPLOTACION	20.668,81	
(1->12)		
14. GASTOS FINANCIEROS	-571,29	
B) RESULTADO FINANCIERO	-571,29	
(13->18)		
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	20.097,52	
(A+B)		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	20.097,52	
(C+19)		