

Igorlea/ Remitente  
Subárea de Gestión  
Espedientea / Expediente  
2015-002189

Eguna/Fecha:  
05 de junio de 2015

Gaia/Asunto:  
Valoración traslado actividad Fundiciones Garate, S.L.

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:



Pablo Otaola Ubieta, e/r  
de la Junta de Concertación de la UE 1  
de la A.I. 1 de Zorrotzaurre  
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha  
48001-BILBAO

## NOTIFICACIÓN

El Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en funciones, 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 05 de junio de 2015, la siguiente Resolución:

**“PRIMERO.-** Dar traslado a Fundiciones Garate S.L. 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 la mencionada mercantil en el pabellón industrial sito en Camino La Junquera 3-5, 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 junio 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

INFORME DE VALORACION DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DE  
FUNDICIONES GARATE EN ZORROTZAURRE

# CONTESTACION DE ALEGACIONES

Ref: 14125 Rev-01

7 DE MAYO 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

		3
		3
1	OBJETO	5
2	AUTOR DEL INFORME.	6
3	ANTECEDENTES	11
4	MEMORIA	12
5	RESUMEN	
	ANEXO	

## 1 OBJETO

El presente informe pretende valorar las alegaciones presentadas por la valoración realizada por este perito referente al traslado de la actividad de Fundiciones Garate SL en Camino de la Junquera 5 y 6 en Bilbao.

## 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

Fundiciones Gárate SL es una empresa asentada en el barrio bilbaino de Zorrotzaurre, concretamente en Calle Camino de la Junquera nº 5 y 6, Bilbao, Bizkaia, y dedicada a la fundición.

La misma presenta un documento de alegaciones en el que se contesta punto por punto y a su vez existe otro escrito presentado por la junta de Concertación UE1 A. integrada 1ª Mixta Zorrozaurre.

## 4 MEMORIA

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

a.- Presenta una primera alegación sobre el importe del traslado viendo la diferencia entre Aseper y Activa Ingenieros. Esta alegación se basa en varios puntos:

-Que esta pericial fue aceptada por Fundiciones Gárate, a lo cual se le contesta que este perito ha valorado independientemente de las aceptaciones y aprobaciones existentes, según su leal saber y entender, cometido para el que fue contratado, luego esta razón es rechazada.

-Que la valoración de Aseper es más detallada y por lo tanto prevalece. Les informo que para redactar nuestra pericial se tenía presente la valoración de Aseper, en concreto la relación de maquinaria exhaustiva que realizó y a partir de ese punto se realizó un detalle mayor que Aseper para concluir con el precio considerado, luego se puede afirmar que la de Activa Ingenieros tiene más detalle y no se considera la razón en la alegación.

Luego no se considera la alegación.

b.- presenta una segunda alegación sobre el premio de afección.

Al final del documento, este perito deja clara constancia de que no se pronuncia al respecto por considerarlo en tema jurídico y no técnico.

c.- Presenta una alegación sobre el plazo del contrato de alquiler, que en realidad no es una alegación sino una constatación de su plazo de duración, luego no alega nada en contra de la pericial emitida en su día.

### **Contestación a las alegaciones de la Junta:**

a.- La Junta solo presenta una alegación referente, en primer lugar, a la relación jurídico-familiar del arrendador y arrendatario. Resumiendo la documentación aportada por Fundiciones Gárate, la propiedad es de dos señoras que donan el usufructo a una CB constituida por sus cuatro hijos (dos de cada), la cual alquila a Fundiciones Gárate las instalaciones. No queda constancia de los actuales accionistas (socios) de Fundiciones Gárate, sabiendo únicamente que dos de los hermanos anteriores son propietarios de al menos una parte. Con este resumen se gradúa la relación entre ambos posteriormente.

La Junta continúa con su alegación exponiendo que la prórroga de la que disfruta Fundiciones Gárate es aplicable al art 1566 del CC y por lo tanto la reducción de indemnización por valoración solo del despido. No entiende este perito que sea de aplicación el art 1566 del CC, ya que según el contrato compete únicamente al arrendatario la facultad de prórroga.

Ante estas alegaciones vamos a precisar mejor el método de cálculo del alquiler, exponiendo el método general y aplicándolo después a Fundiciones Gárate.

En el tema de los alquileres se produce una gran disparidad de casos y de corrientes de opinión, por lo tanto se establecen en esta peritación unos criterios generales y unificadores de todas las periciales que este perito ha realizado en Zorrozaurre. Estos criterios responden a las dudas planteadas por la Junta y que establece como criterios generales y en todas las alegaciones los incluyen como tema general.

#### 1.-Criterio de valoración.

Comentar como inicio, que la normativa aplicable es la aplicación del art 6 del RD 1492/2011, asunto en el que no hay discusión entre este perito y los escritos de la Junta, describe claramente que el criterio a seguir es "dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas", por lo tanto se define como criterio, la dificultad de encontrar un arrendamiento similar. Comprobando que



la legislación nos indica el criterio de valoración, no cabe aplicar como criterio el valor que tendría expulsar al inquilino aplicando la clausula de penalización prevista en el contrato o en el CC.

## 2.-Jurisprudencia. Capitalización al 10%

Por otro lado existe jurisprudencia en el criterio de capitalizar la renta al 10%, que pasamos a explicar el concepto en el cual se basa dicha manera de calcular.

La citada fórmula obedece a la simplificación de una capitalización al 10% de interés durante el periodo que resta de alquiler que simplificado se utiliza de la siguiente manera:

$$\text{Valor Derecho Arrendatario} = (\text{Renta mercado anual} - \text{Renta efectiva anual})/0,10$$

En realidad corresponde a la diferencia de rentas sin actualizar durante 10 años.

Entiende este perito que dicho argumento está desfasado por las siguientes razones (tal y como recogen distintas publicaciones del sector, léanse las publicadas por D. Antonio Llano Cid y otros):

- a) No se puede aplicar la fórmula de capitalización perpetua si el contrato de arrendamiento es temporal (la nueva Ley de arrendamientos Urbanos modificó esta condición y por lo tanto la jurisprudencia era aplicable a los casos de la ley anterior)
- b) El tipo de interés real del 10% no es actual

## 3.-Determinación de los parámetros de cálculo

Una vez descritos los principios de la tasación pasaremos a definir tres conceptos necesarios para aplicar el art 6 anterior y calcular las capitalizaciones.

- a) Tipo de interés: Se comprueba que ciertos textos legislativos tales como el TR de la Ley del Suelo 2/2008 en su Disposición Adicional Séptima, ya da unos valores de interés para suelo rural similares al rendimiento de la Deuda Pública a tres años y ciertos textos como la Orden ECO 805/2003 Valoración para finalidades financieras,

recomienda utilizar un tipo de interés la Deuda Pública a un plazo superior a dos años. En el caso que nos ocupa se sitúa en el entorno del 3%. Se actualiza este dato al 2,834%. Se adjunta tabla del Tesoro Público

- b) Plazo de capitalización: El plazo de capitalización es el plazo necesario en el que el arrendatario regularizaría su régimen de alquileres al mercado actual, si no hubiera existido la expropiación. Este plazo es subjetivo y se debe de utilizar la experiencia para determinarlo. Para empezar nunca se deberá de pasar de 10 años que es el plazo que establece la Jurisprudencia como habitual. Por otro lado se debe modular en función de los siguientes parámetros:

Vida útil de la empresa: por razones objetivas podría determinarse que la vida futura de la empresa será inferior a 10 años.

Vida útil del edificio o la instalación: por razones objetivas podría determinarse que el edificio y/o la instalación (entiéndase actividad a su vez) no sobrevivirán a los diez años por razones constructivas o normativas que hayan aparecido y estén pendientes de aplicación.

- c) Grado de propiedad: Aunque parezca claro, la casuística nos demuestra que las formas de propiedad y su relación con el inquilino son innumerables. Queda claro que con una relación del 100%, la indemnización es nula, sin otro razonamiento que el propietario es indemnizado con un edificio similar y por lo tanto el inquilino no tendrá dificultad de encontrar un arrendamiento similar. De este extremo al de que no exista relación entre propietario y arrendatario se debe de graduar su valor a buen criterio del perito.

Por la documentación aportada parece ser que los propietarios de Fundiciones Gárate son propietarios del 50% de la C:B: propietaria del usufructo de los pabellones. Usufructo que debería ser valorado en función de las tablas de esperanza de vida de las propietarias del usufructo. Aspecto que no se realiza ya que en caso de defunción los herederos serían los mismos que los explotadores del usufructo. El espíritu del art 6 antes mencionado establece que se valorará en aras a un contrato similar al actual. En principio y respetando el criterio establecido, se puede suponer que Fundiciones Gárate podrá comprar una nave con el dinero que reciban por el edificio y alquilar en las mismas condiciones al menos el 50% de la

superficie y es en el otro 50% donde pudiera ser que no consiguieren un trato similar. Luego se modula la propiedad al 50%.

Luego se valora 770 m<sup>2</sup> a un tipo de interés del 2,834%, con una diferencia de renta de 0,46€/m<sup>2</sup>.mes, una inflación del 2% y a un plazo de 10 años (en este aspecto del plazo se atiende la reclamación de la Junta en parte), con lo que queda 40.950€€ que dividido por dos asciende a 20.475€. es decir se rebaja desde 121.440€ a 20.475€, en concepto de alquiler.

## 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 Fundiciones Gárate SL desde Zorrotzaurre no varía con respecto a la pericial anterior, salvo en el alquiler y queda de la siguiente manera:

Traslado de equipos e instalaciones	37.930,00 €
Gastos de parada	28.385,00 €
Gastos de traslado de personal	0,00 €
Gastos por ubicación geográfica	0,00 €
Costes técnico-administrativos	11.800,00 €
Variación de alquiler	20.475,00 €
<b>TOTAL TRASLADO</b>	<b>98.590,00 €</b>

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 7 de mayo de 2.015



Fdo.: Felipe Mendibil Crespo

Ingeniero Industrial

COIIB Col nº 3.817

## **ANEXO**

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN\*

FECHA	DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO				TIPO INTERÉS MEDIO	DEUDA ASUMIDA	TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL*	B y O Indexados (Tipo Interés Real)	Pro memoria REND. EFEC. Medio (Infac. Estimad.)**
	LETRAS	BONOS	OBLIGACIONES	RESTO					
	(% y millones de euros)								
2001	4,273 (35.584)	4,719 (90.633)	6,672 (147.230)	0,255 (9.363)	5,532	9,497 (1.054)	5,546		5,546
2002	3,526 (35.831)	4,645 (84.006)	6,318 (163.104)	3,578 (17.618)	5,357	8,959 (955)	5,369		5,369
2003	2,438 (38.766)	4,136 (76.597)	5,812 (169.372)	3,149 (14.966)	4,814	8,731 (447)	4,820		4,820
2004	2,259 (36.988)	3,863 (74.915)	5,579 (180.963)	2,811 (13.454)	4,637	3,495 (5.740)	4,615		4,615
2005	2,263 (33.294)	3,265 (69.466)	5,245 (195.195)	2,824 (12.706)	4,384	4,721 (2.668)	4,387		4,387
2006	3,158 (31.301)	3,148 (61.426)	5,002 (202.649)	2,479 (10.784)	4,353	5,358 (2.173)	4,360		4,360
2007	4,027 (32.444)	3,399 (47.133)	4,933 (213.787)	1,992 (8.344)	4,514	6,293 (1.842)	4,525		4,525
2008	3,510 (52.074)	3,601 (59.176)	4,772 (233.866)	0,980 (6.359)	4,319	4,431 (1.689)	4,320		4,320
2009	0,880 (85.513)	3,068 (96.602)	4,564 (279.986)	0,728 (5.275)	3,538	2,236 (1.533)	3,533		3,533
2010	1,689 (89.756)	3,026 (123.340)	4,570 (313.817)	1,284 (5.929)	3,691	2,298 (1.400)	3,687		3,687
2011	3,093 (90.608)	3,292 (147.602)	4,701 (342.307)	1,757 (5.220)	4,071	2,671 (1.264)	4,068		4,068
2012	2,664 (84.613)	3,607 (186.976)	4,720 (369.872)	0,585 (43.335)	3,900	1,650 (1.146)	3,897		3,897
2013	1,225 (89.174)	3,530 (227.983)	4,741 (394.621)	0,918 (45.318)	3,734	1,849 (1.056)	3,731		3,731

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN\*

(% y millones de euros)

FECHA	DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO				TIPO INTERÉS MEDIO	DEUDA ASUMIDA	TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL*	B y O Indexados (Tipo Interés Real)	Pro memoria REND. EFEC. Medio (Inflac. Estimad.)**
	LETRAS	BONOS	OBLIGACIONES	RESTO					
2014									
Enero	1,190	3,477	4,711	0,918	3,723	1,849	3,720		3,720
Febrero	1,088	3,424	4,704	0,934	3,704	1,849	3,702		3,702
Marzo	1,019	3,378	4,686	0,952	3,686	1,915	3,684		3,684
Abril	0,891	3,300	4,663	0,973	3,669	1,915	3,667		3,667
Mayo	0,849	3,276	4,631	0,973	3,645	1,915	3,643	1,835	3,641
Junio	0,683	3,212	4,582	1,155	3,621	1,920	3,619	1,835	3,618
Julio	0,612	3,168	4,562	1,132	3,576	4,294	3,600	1,773	3,598
Agosto	0,538	3,158	4,552	1,130	3,560	4,202	3,582	1,773	3,580
Septiembre	0,451	3,111	4,534	1,130	3,523	4,201	3,545	1,773	3,544
Octubre	0,401	3,085	4,501	1,130	3,512	4,193	3,535	1,080	3,521
Noviembre	0,376	3,045	4,488	1,127	3,489	4,029	3,506	1,056	3,491
Diciembre	0,358 (77.926)	3,023 (228.749)	4,457 (450.277)	1,430 (44.528)	3,481	4,028 (24.579)	3,497	1,056 (12.394)	3,483
2015									
Enero	0,327	2,959	4,411	1,430	3,414	4,001	3,432	1,056	3,419
Febrero	0,291	2,940	4,376	1,423	3,396	3,978	3,413	0,991	3,397
Marzo	0,259	2,924	4,303	1,525	3,379	3,980	3,397	0,859	3,376
Abril	0,225 (77.409)	2,834 (214.820)	4,269 (466.482)	1,560 (42.056)	3,351	3,976 (24.554)	3,369	0,859 (16.871)	3,349

(\*) Tipos de interés de emisión (TIR) de la Deuda viva a fin de cada período, excepto en préstamos, en que se incluye el tipo efectivo de interés de la última renovación. No incluye la Deuda emitida en monedas de países de la UEM.

(\*\*) En el momento de la emisión de cada Bono y Obligación indexado.

() Las cifras entre paréntesis corresponden al nominal en circulación.

**Txostena / Informe**

Sección Jurídico Administrativa de Gestión

**Espedientea / Expediente**

2015-002189

**Eguna/Fecha:**

1 de junio de 2015

**Gaia/Asunto:**

Valoración traslado actividad Fundiciones Garate, S.L.

**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 varias actividades, entre ellas la desarrollada por Fundiciones Garate S.L. en Camino de la Junquera 3 y 5, según consta en expediente 2014-146251. Esta tasación se ha realizado por el Ingeniero Industrial, Felipe Mendibil Crespo, con fecha 4 de diciembre de 2014.

La propuesta indemnizatoria, junto al informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015 fue trasladada a las partes afectadas, Fundiciones Garate S.L. y Junta de Concertación, mediante resolución de fecha 6 de febrero 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.2ª, 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 marzo de 2015 se han presentado alegaciones por Itziar Martínez Barrutieta en representación de Fundiciones Garate S.L.**

---

Hirigintza Saila / Área de Urbanismo



En relación con el informe realizado por Activa Ingenieros S.L. muestra su disconformidad con la valoración por el "traslado de equipos e instalaciones" y se remiten a la valoración que realizó ASEPER en fecha 18 de mayo de 2009, y solicitan que se establezca en la cuantía de 87.960 euros.

Impugna la no aplicación del 5% de premio de afección, hace referencia al artículo 43.3 y 44.1 Ley 2/2006 y al artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 2/2008; y se refiere a varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (sentencia de 11 de enero de 2013, de 17 de noviembre de 2010, de 30 de noviembre de 1999) y una sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de abril de 2003.

Y finalmente realiza una alegación referida al título por el que usa los pabellones. Concluye que "*Fundiciones Garate S.L. disfruta del uso de los pabellones en virtud de una relación locatoria indefinida, prorrogable año a año, por la mera voluntad del arrendatario (Fundiciones Garate S.L.)*".

Cuantifica la totalidad de la indemnización que solicita en 262.064,25 euros.

III.- En fecha 13 de marzo de 2015 se han presentado alegaciones por la Junta de Concertación. Muestra su disconformidad con la valoración de la afección a la actividad por cambio de alquiler. Manifiesta que el supuesto de hecho puede ser abordado desde la perspectiva de la identidad entre arrendador y arrendatario, con lo que no correspondería indemnización alguna. O desde la perspectiva de la existencia de tática reconducción, con lo que existiría derecho a una indemnización de una renta mensual de 1.260,62 euros.

IV.- Las alegaciones fueron trasladadas a Activa Ingenieros S.L. quien ha presentado informe en fecha 27 de mayo de 2015 conteniendo su propuesta valorativa. Desestima las alegaciones presentadas por la mercantil, y revisa el método de cálculo de la indemnización por "variación de alquiler", fijando la indemnización por este concepto en la cuantía de 20.475 euros. Concluye que la indemnización total por traslado debe alcanzar la cuantía de 98.590 euros.

V.- El informe pericial señala que "no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico".

En relación a esta cuestión, en el informe aprobado por la asamblea de la Junta de Concertación en fecha 27 de abril de 2015 (relativo a los escritos de alegaciones presentados contra el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación), se indica, en contestación a varias de las alegaciones, que el 5% del premio de afección no resulta de aplicación. Se indica que "*los criterios de valoración se regulan en base a normativa estatal, no siendo de regulación autonómica, y en la actual normativa no se establece dicha previsión, no existiendo jurisprudencia sobre la norma vigente que lo aplique*".

En relación a las sentencias que se transcriben en la alegación debemos poner de manifiesto que su doctrina no es directamente aplicable al caso, porque todas aplican un marco normativo distinto al aplicable en el caso presente. Ninguna de ellas aplica directamente al caso el marco normativo actualmente vigente en materia de valoraciones que está constituido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 2/2008 (TRLR08) y el Reglamento de Valoraciones, Real Decreto 1492/2011.

Singularmente, la más reciente de las sentencias citadas (STSJ País Vasco 17/2013 de 11 de enero) realiza un estudio expreso de la normativa de valoraciones aplicable al caso y concluye que "las pautas de valoración, los criterios de valoración han de ser los previos a la Ley 8/2007" y posteriormente indica "por ello ratificamos que las valoraciones deben efectuarse aplicando las pautas legales que se derivaban de la Ley 6/1998" (fundamento de derecho octavo, párrafos cuarto y doceavo). Y aunque en el fundamento de derecho duodécimo se

hace una referencia "como complemento" al hecho de que el Real Decreto Legislativo 2/2008 también incluye una referencia a la supletoriedad de la normativa expropiatoria (el artículo 28.b. cuya aplicación se reclama en la alegación), no ha sido esta cuestión objeto del debate. La sentencia no resuelve la cuestión que se nos plantea desde el marco de la normativa actualmente en vigor.

Toda la jurisprudencia alegada, ha sido dictada en un marco normativo distinto al actual, el anterior a la normativa de valoraciones tal y como queda recogida en el TRLS08 y Reglamento de Valoraciones. E incluso en ese marco tampoco era pacífica la aplicación del 5% del premio de afección en el sistema de concertación: STSJ Cataluña, 89/2000 de 4 de febrero (JUR 2000\164196); STSJ Andalucía de 23 de febrero de 2002 (JUR 2002\268913), dictada en un caso de gestión por sistema de compensación.

VI.- A la vista de lo expuesto entiende quien suscribe que debe adoptarse la valoración de 98.590 euros, según propone el informe de Activa Ingenieros S.L.

VII.- Como se indicó en el informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015, la Junta de Concertación en informe de contestación a las alegaciones presentadas contra el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación contestó desestimando la nulidad de la cláusula de reducción proporcional de la indemnización por el tiempo que se siga ocupando el inmueble. En el informe de contestación a las alegaciones emitido a consecuencia de la segunda aprobación inicial (informe aprobado en asamblea de la Junta de Concertación de fecha 27 de abril de 2015) se reitera este criterio. Se indica que el alegante tiene plena capacidad para desalojar el inmueble tras la aprobación definitiva y solicitar el pago de la indemnización en ese momento.

VIII.- 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 Fundiciones Garate S.L., la cantidad de 98.590 euros en concepto de costes de traslado de la actividad.

Bilbao, a 1 de junio de 2015

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



Arrate Cortazar Leceta