

INFORME

“EDIF. SITO EN C/CAMINO DE LA JUNQUERA Nº 16”

GRUAS MARIN

D. JUAN CARLOS MARIN CUESTA

VALORACIÓN DEL TRASLADO DE SUS
INSTALACIONES Y BIENES ACTUALMENTE
EXISTENTES



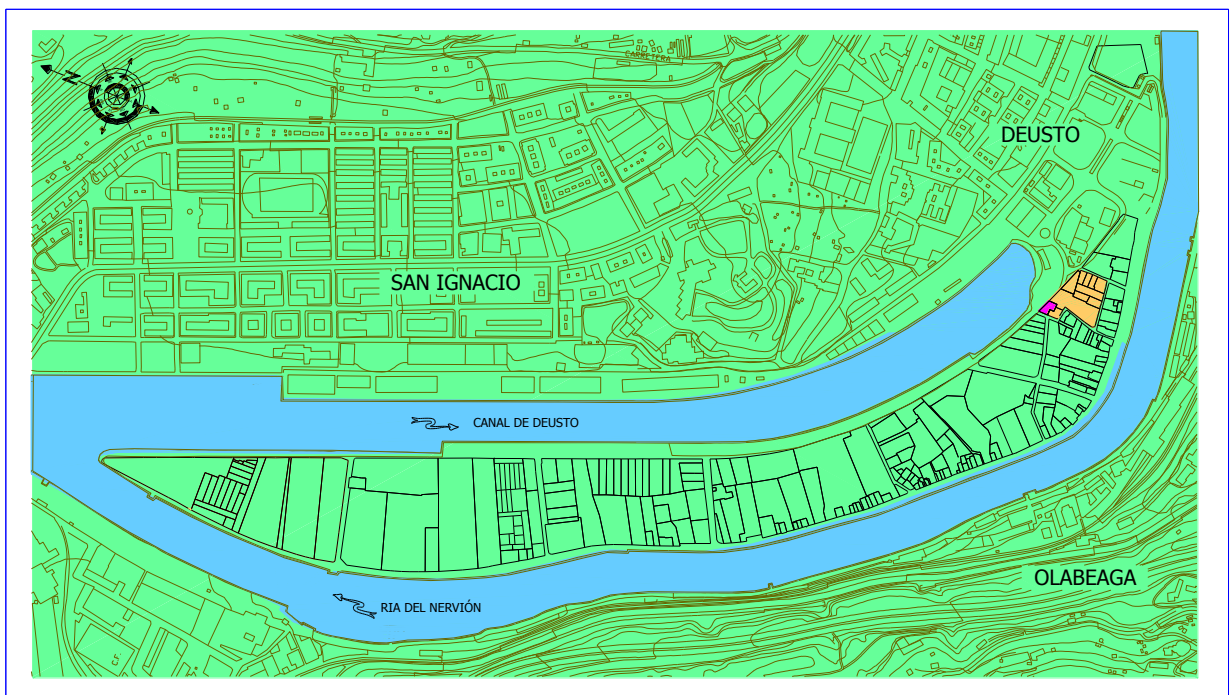
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48001 – Bilbao**

ÍNDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	6
2.- Alcance del trabajo realizado	6
3.- Criterios de valoración	7
3.1.- Respecto a los edificios	7
3.1.2.- Locales en arrendamiento	7
3.2.- Respecto a las instalaciones productivas	7
3.3.- Optimización de resultados	8
3.4.- Fecha de referencia para los cálculos	9
4.- Identificación de la industria	10
4.1.- Descripción de la situación física	10
4.1.1.- Planos de ubicación	11
4.2.- Descripción de los inmuebles	12
5.- Valoración del traslado	13
5.1.- Maquinaria e instalaciones	13
5.2.- Lucro cesante	14
5.3.- Valoración por arrendamientos	15
6.- Resumen de la valoración	15
7.- Limitaciones al alcance	16

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El objeto de este informe es calcular el coste del traslado de la empresa GRUAS MARÍN cuyo titular es D. JUAN CARLOS MARÍN CUESTA con D.N.I. 30578154E, sitos en la Calle Camino de la Junquera, nº 16 dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya) – ICET 216-01-FINCA REPARCELACIÓN Nº 62.

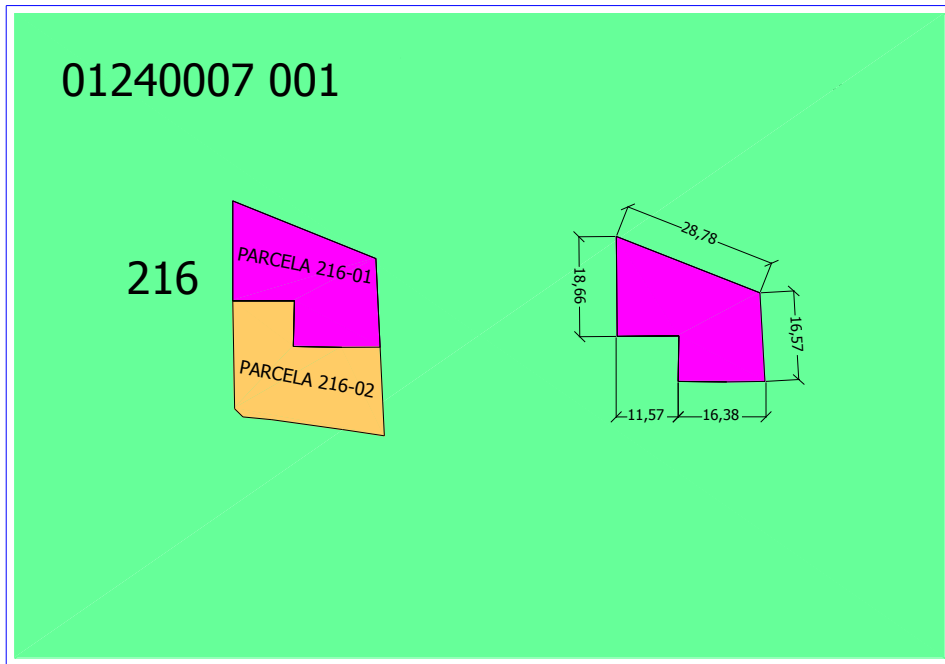


A la fecha actual y según el Registro de la Propiedad de Bilbao nº1 los edificios objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de Dña. MARIA DOLORES ANSOLEAGA USCOLA con N.I.F. nº 14121334R, D. JOSE IGNACIO ANSOLEAGA DEUSTO con NIF nº 14200941M y OTROS. Se ubican en una finca situada en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos que en la actualidad se ejerce la actividad de servicio de grúas para automóviles bajo el nombre comercial de “GRUAS MARIN” sin instalaciones complejas.

Se limita nuestra valoración al cálculo del coste del traslado de la maquinaria e instalaciones móviles y existencias, que puede suponer la mudanza de la citada empresa a otra ubicación.

D. J.C. MARÍN tiene un contrato de arrendamiento por el pabellón anteriormente descrito por lo que hemos realizado el estudio de la posible diferencia de rentas.



Vista de la fachada principal

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

Traslado del taller GRÚAS MARÍN:	Año 2014
Valor del traslado de mobiliarios industriales, maquinaria, existencias y oficinas	4.008,00 €
TOTAL VALORACIÓN	4.008,00 €

ASEPER S.L.



Álvaro Vadillo Maltrás
Director General

1.- OBJETO DEL INFORME

Hemos sido requeridos por la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO, con sede en la calle Colón de Larreátegui, nº 13 - 2º dcha. de Bilbao (48001), para la realización del estudio presupuestario denominado “VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS EDIFICIOS” sitios en Calle Camino de la Junquera, nº 16 de Bilbao, los cuales en la actualidad son de la titularidad de DÑA. MARIA DOLORES ANSOLEAGA USCOLA, D. JOSE IGNACIO ANSOLEAGA DEUSTO Y OTROS.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos que para GRUAS MARIN, D. JUAN CARLOS MARÍN CUESTA con DNI 30578154B se producirán por el traslado de la industria sita en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio o adyacentes en un radio aproximado de 20 Km), siendo el objeto de nuestra intervención, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia empresa en la nueva ubicación.

También han sido tenidas en cuenta las consecuencias que la afectación del negocio pudiera tener por la interrupción de la producción a experimentar durante el tiempo en el que se ejecute el referido traslado.

Todas las valoraciones anteriores están referidas a una situación de traslado de la industria con el fin de que ésta pueda continuar desarrollando su actividad fabril en otra ubicación distinta a la que actualmente ocupa, sin perjudicar su cuota de mercado, es decir, tratando de que se produzca la mínima interferencia posible en su producción y costos, en tal situación de traslado.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitios en la dirección antes indicada, y que serán convenientemente descritos más adelante.

A tal fin, hemos procedido a la realización de una visita de inspección a dichas instalaciones, a su identificación, y medición.

Con ello, hemos podido establecer el alcance de la inversión mínima que prevemos necesaria por parte del titular de GRUAS MARIN, para poder continuar con su actividad, en una situación de traslado, una vez ponderados los inconvenientes que ello supone en el campo de las pérdidas productivas que se experimentarán durante el tiempo que dure dicho proceso.

En consecuencia, han sido tenidos en consideración las repercusiones que puedan suponer los cambios de ubicación de cada una de las instalaciones y equipos principales.

Todo ello nos ha llevado a estudiar y determinar las dificultades que cada uno de los distintos equipos tiene para su traslado, en función de su combinación y dependencias con el resto de las instalaciones.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

El Sr. Marín se encuentra en régimen arrendatario en el pabellón en cuestión.

Los edificios objeto de nuestra intervención se ubican en una finca situada en la calle Camino de la Junquera nº 16 de Bilbao, según planos anteriormente incluidos y en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos el estado material en que se encuentran, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

3.1.2.- LOCALES EN ARRENDAMIENTO:

Los locales no son propiedad, sino que se encuentran en régimen de arrendamiento.

3.2.- RESPECTO A LAS INSTALACIONES PRODUCTIVAS:

1. Han sido tenidos en consideración los recursos propios de la industria, la necesidad de asistencias externas, tales como medios auxiliares de elevación, de transportes normales y

especiales, etc., etc., así como los costes necesarios para los desmontajes y montajes de dichos bienes, con la correspondiente puesta a punto y pruebas para su correcta puesta en marcha y posterior funcionamiento, manteniendo con ello la misma capacidad productiva actual.

2. De esta forma, hemos partido del supuesto de tratar de trasladar la mayor cantidad de elementos y equipos posibles, prescindiendo únicamente de los que, por sus características específicas no permiten dicho desplazamiento.
3. Lo anterior ha sido completado con el cálculo del coste de adecuación que requerirá en la nueva ubicación, la adaptación de dichas instalaciones y bienes a las normativas y reglamentos que se encuentren en vigor.
4. Dadas las características de la empresa que se dedica al servicio de remolque con grúas a la automoción, mayoritariamente sus equipos son las propias grúas móviles, por lo que no tienen mayor problema con su traslado. Así pues nos ceñimos a ciertas instalaciones como los depósitos de suministro de fuel, el contenedor habilitado como oficina, el taller con la herramienta fundamentalmente manual, y mobiliarios de oficina y existencias.

Los cálculos realizados están referidos a la fecha de este Informe.

3.3.- OPTIMIZACIÓN DE RESULTADOS:

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad los hemos estimado teniendo como referencia el método de coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

A.- Gastos de traslado de material:

- ✓ Desmontaje de mobiliario y demás enseres posibles.
- ✓ Carga de enseres, útiles de negocio y elementos recuperables posibles.
- ✓ Transporte.
- ✓ Descarga.
- ✓ Montaje y reinstalación de los elementos recuperables.
- ✓ Colocación de enseres y útiles de negocio.
- ✓ Deterioro o pérdida de existencias a causa del trabajo.

B.- Gastos de apertura:

- ✓ Honorarios facultativos de Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico por las obras de adaptación y acondicionamiento del nuevo local.
- ✓ Tasas municipales.
- ✓ Licencias de obras.
- ✓ Licencia de apertura.

Á.- Gastos de instalación:

- ✓ Electricidad.
- ✓ Fontanería.
- ✓ Saneamiento.
- ✓ Acondicionamiento y ventilación.
- ✓ Aire comprimido.
- ✓ Refrigeración.
- ✓ Protección contra incendios.
- ✓ Otros.

3.4.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

En la actualidad, no se ha concretado la fecha en la que tendría que efectuarse el cambio de ubicación de la industria y, consecuentemente, los cálculos realizados quedarían sometidos a esta variable.

Resulta evidente que es preciso efectuarlos sobre alguna fecha de referencia, por lo que, atendiendo al tiempo mínimo que en cualquier caso sería necesario para localizar la nueva ubicación y construir y/o adecuar los nuevos edificios a ocupar, etc., entendemos que podría efectuar el traslado de la actividad aprovechando periodos vacacionales.

No obstante, dado que en el estudio realizado hemos partido de los costes actuales para dicho traslado, el resultado obtenido está referido al propio ejercicio actual, del que habrá que partir para su proyección a la fecha real en que se ejecute el traslado.

4.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican dentro de la FINCA DE DEUSTO-A con N° 652 correspondiente al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 551, Libro 20, Folio 182 y 183, inscripciones 6ª a 10ª y en Tomo 1458, Libro 411, Folio 28 y 29, inscripción 12ª a 16ª y que según la descripción de la Nota Simple es: Terreno cerrado (..) radicante en la Anteiglesia de Deusto (..) reducido a 859,55 m² y linda al norte con D. Gregorio de Estefanía, al este con D. Gregorio y DÑA. Bonifacia Estefanía, (..) por sur y oeste con camino vecinal de la Ribera a la Fuente, llamado también de la Junquera. Dentro de dicho terreno existe un edificio sin número, hoy Calle de la Junquera nº 12,14,16 y 18, que consta de dos cuerpos: uno formado por una gran nave rectangular de solo planta baja destinada a taller (...) de 486,36 m² y habilitada parte de la misma para vivienda, el otro cuerpo adosado al anterior, consta de planta baja y un piso en alto, destinado a vivienda (..) y mide 70,12 m². (...)

Los edificios actuales – ICET 216-01- han cambiado respecto a esta descripción tal y como se describirá y se engloban dentro de la finca con la siguiente:

Referencia Catastral: 01240007 001 y 002

Parcela 216-01

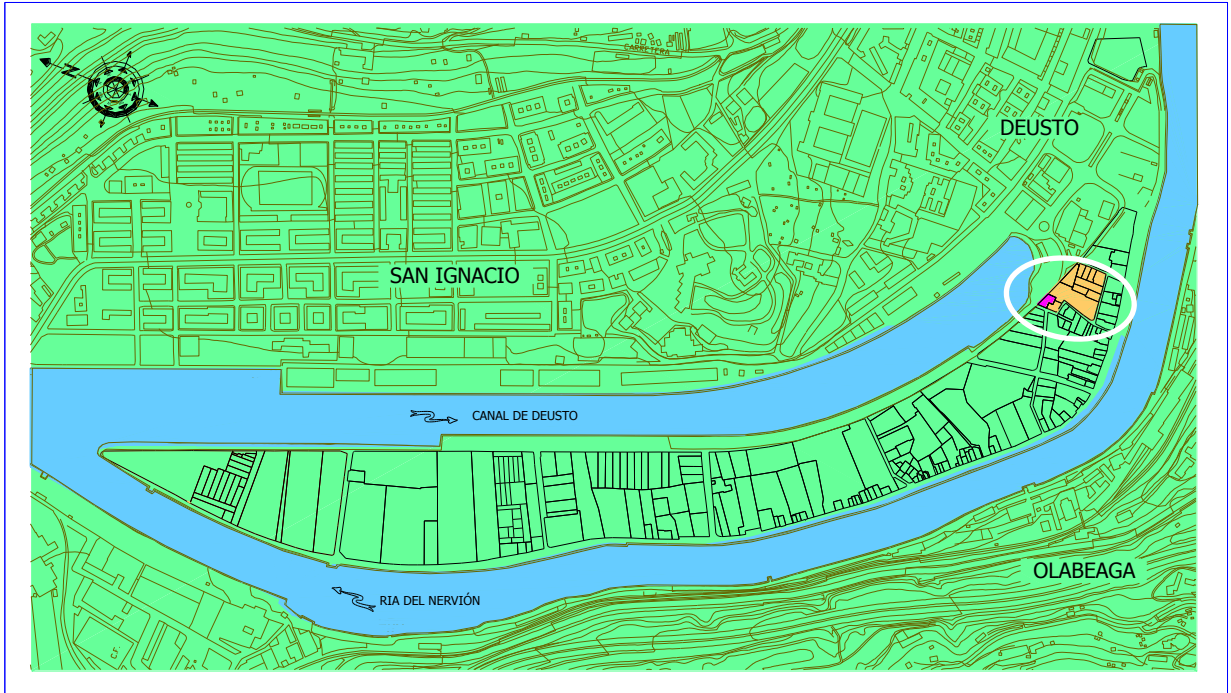
Superficie Registral: 859,55 m²

Superficie Registral Edificada: 863,72 m²

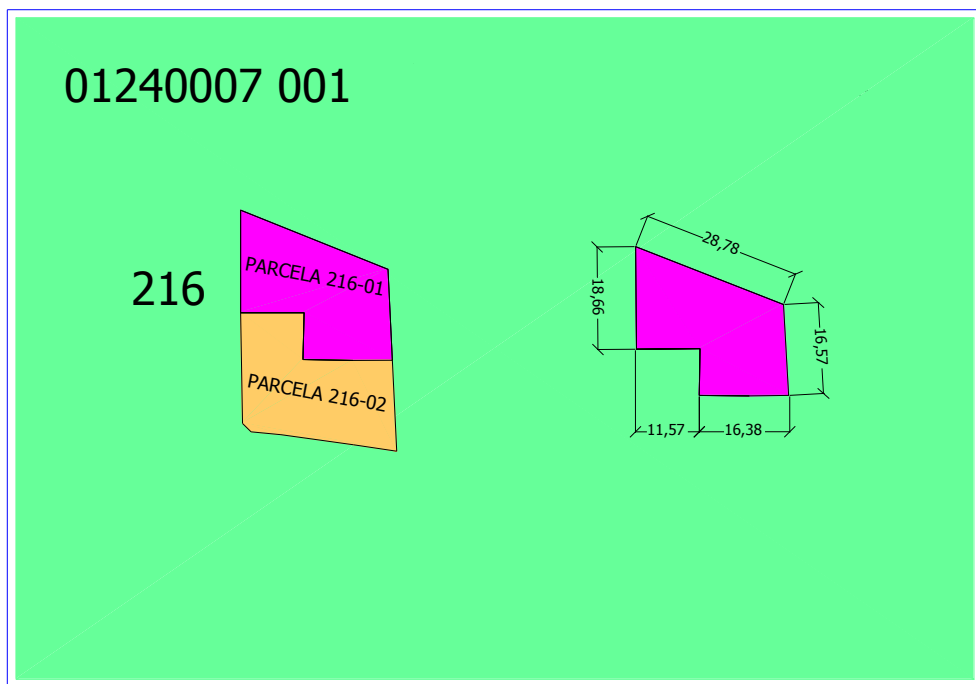
Superficie Catastral: 496,58 m²



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con ref: 01240007 001 en la que se engloban las edificaciones objeto de la valoración.



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La descripción de la finca que figura en Nota Simple corresponde a las parcelas 216-01 y 216-02 que figuran en el plano superior y las edificaciones objeto de este estudio se ciñen a la finca 216-01 que corresponde al Camino de la Junquera nº 16 de Bilbao y tiene acceso por la calle en cuestión

Se ha medido "in situ" la superficie de las edificaciones situadas en dicha finca y resultan las siguientes: **130,56 metros cuadrados** de nave industrial diáfana con una altura aproximada en cumbre de 8 metros, **21 metros cuadrados** de sala de espera, **16,8 metros cuadrados** de almacén de mantenimiento y **31,35 metros cuadrados** de oficina, baños y vestuarios.

Las dependencias de sala de espera, almacén-taller de mantenimiento y baños y vestuarios forman un cuerpo anexo a la nave y están contruidos en estructura metálica con cubierta de chapa y fibrocemento, cierres de bloque y solera de hormigón. Disponen de instalación de iluminación sencilla, telefonía y línea de datos e internet.

Vistas Generales:





5.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

5.1.- MAQUINARIA E INSTALACIONES

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos industriales que posee GRUAS MARIN en su actual ubicación, a otra de características similares, junto con los condicionantes que ello supone para el mantenimiento y normal desarrollo de su actividad productiva.

El planteamiento del traslado se basa en el siguiente fundamento que entendemos que es clave para la viabilidad del proyecto:

Dadas las características de la empresa que se dedica al servicio de remolque con grúas a la automoción, mayoritariamente sus equipos son las propias grúas móviles, por lo que no tienen mayor problema con su traslado. Así pues nos ceñimos a ciertas instalaciones como los depósitos de suministro de fuel, el contenedor habilitado como oficina, el taller con la herramienta fundamentalmente manual, y mobiliarios de oficina y existencias.

Hemos considerado que la empresa puede realizar el traslado sin que se resienta el servicio de sus clientes, que puede seguir realizándolos, por lo que no se producirá pérdida productiva.

Hemos efectuado el cálculo del coste del traslado sobre la totalidad de su maquinaria e instalaciones.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones	Valoración / €
Traslado con desmontaje y montaje de la maquinaria y mobiliario industrial	2.000,00
Traslado de mobiliario, almacén y oficinas	500,00
Transportes y medios auxiliares	840,00
Otros	668,00
TOTAL	4.008,00

TOTAL INDEMNIZACION POR MAQUINARIA E INSTALACIONES: Eur. 4.008,00

5.2.- LUCRO CESANTE – IMPACTO ECONÓMICO DEL TRASLADO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA

En este apartado, hemos tenido en cuenta el proceso de trabajo de la empresa, lo que nos ha permitido identificar que no hay dificultad de mantener una respuesta óptima a sus clientes, pues la problemática tan solo es de logística y entendemos que en un traslado planificado no se dará el problema de desatención a sus clientes.

5.3.- VALORACIÓN POR ARRENDAMIENTOS

Nave de superficie de 600 metros según contrato de arrendamiento, y arrendada a Dña. Pilar Ansoleaga Deusto y Otros C.B., de fecha 1 de junio de 2010 y duración de tres años finalizando el 31 de mayo de 2013, estableciéndose una prórroga tácita de tres meses si no fuese denunciado por una de las partes. El valor del alquiler es de 427,50 € mensuales, pactándose la no revisión de la renta en función del IPC durante la duración del citado contrato. Además en el apartado “decimoquinto” se establece la condición de la resolución anticipada por situación urbanística como es un expediente de expropiación.

En consecuencia entendemos que no se producirán derechos de indemnización por diferencia de rentas.

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor del traslado de la maquinaria e instalaciones, así como por las rentas debidas es de:

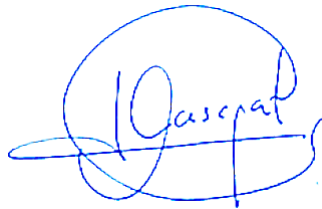
Traslado del taller GRÚAS MARÍN:	Año 2014
Valor del traslado de mobiliarios industriales, maquinaria, existencias y oficinas	4.008,00 €
TOTAL VALORACIÓN	4.008,00 €

7.- LIMITACIONES AL ALCANCE

Debemos dejar bien sentado que, tal y como se expone a lo largo de este Informe, la presente valoración trata de reflejar el coste de los edificios en su ubicación de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Atentamente,

ASEPER, Gestión del Riesgo y el Siniestro, S.L.



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas