



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES  
CORRESPONDIENTES A JOSE MARIA MERINO  
CLEMENTE  
(Parcela 47).**



**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>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
	3.1 INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE.....	8
	3.2 INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS .....	8
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN .....</b>	<b>10</b>
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES .....	10
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.....	12
	4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD .....	14
<b>5.</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>15</b>
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER .....	15
	5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO.....	15
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>17</b>

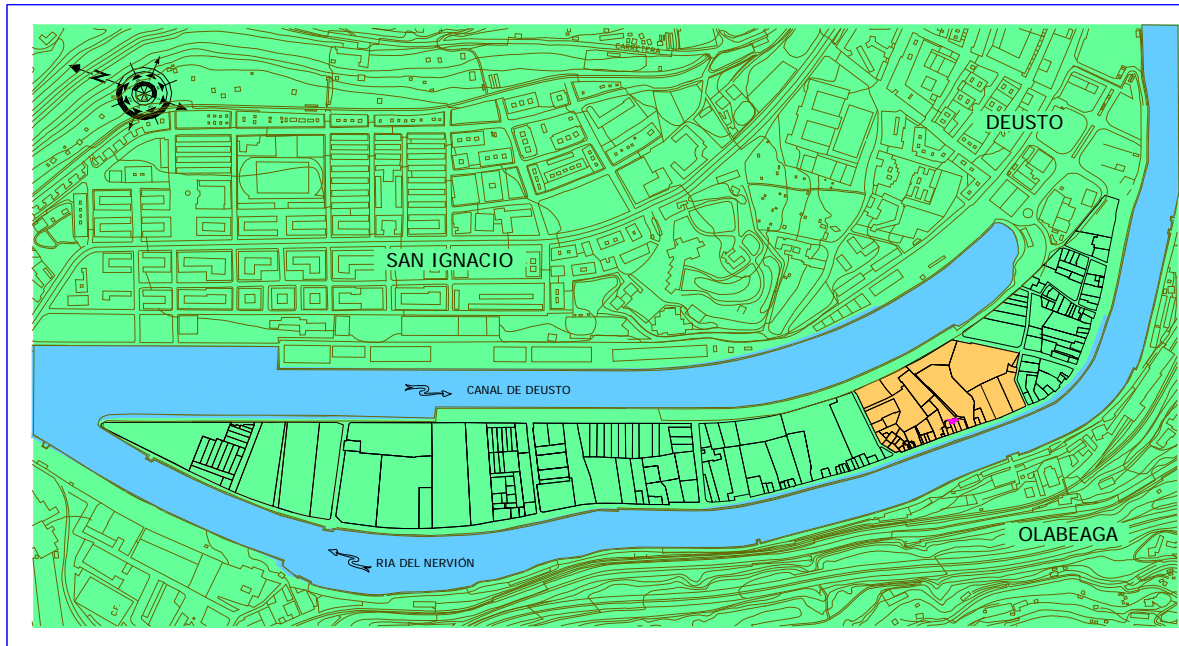
## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA**

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

## 0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es el de calcular el derecho indemnizatorio por demolición correspondiente a JOSE MARIA MERINO CLEMENTE. en condición de Arrendatario del mismo.



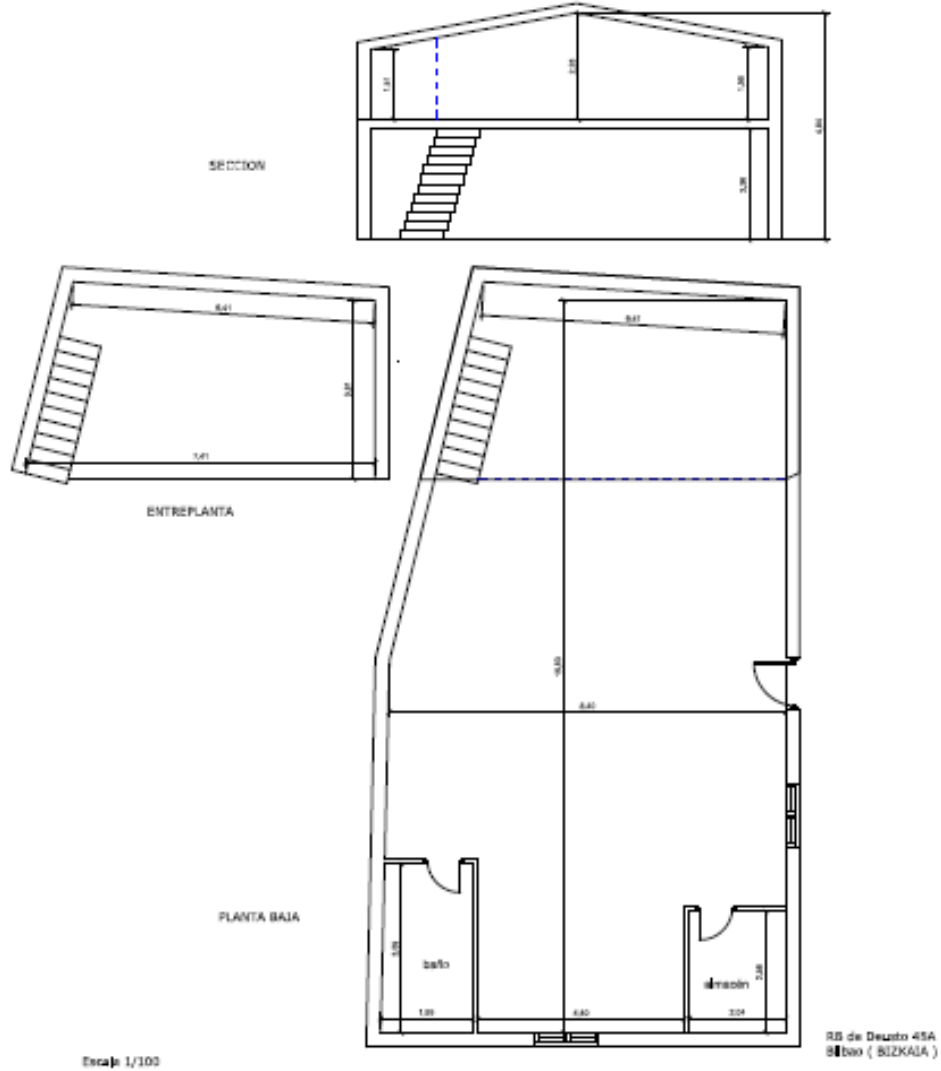
En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por la empresa José María Merino Clemente (DECORSA ) destinado a oficina-almacén.

### Nave en Alquiler:

- a) Planta Baja: de 140 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 4,12 ml. Destinada a almacén y oficina.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m)
Oficina	Baja	92,00	4,80
Almacén	Baja	9,00	2,50
Aseo-ducha	Baja	7,00	2,50
Almacén	Baja	32,00	2,36
Almacén	E.P.	32,00	1,56-2,38
<b>Total Nave</b>		<b>172,00</b>	

**Plano de Planta:**



**Fotografías:**



**Valoración:**

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

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización por Coste de Traslado	1.851 €

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

Arrasate a Marzo 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 Deusto 45 A, (Parcela 47 del Proyecto de Reparcelación) de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por José María Merino Clemente ( DECORSA ), destinado a oficina almacén.

### Nave en Arrendamiento:

- a) Planta Baja: de 140 m<sup>2</sup>, con una altura libre en cumbre de aproximadamente 4,80. Destinada a almacén y oficina.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m)
Oficina	Baja	92,00	4,80
Almacén	Baja	9,00	2,50
Aseo-ducha	Baja	7,00	2,50
Almacén	Baja	32,00	2,36
Almacén	E.P.	32,00	1,56-2,38
<b>Total Nave</b>		<b>172,00</b>	

## 2. ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el derecho indemnizatorio correspondiente a José María Merino Clemente consecuencia de la demolición de los bienes ocupados en arrendamiento, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente.

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

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- 🚦 Para estimar el coste indemnizatorio por traslado de Actividad, nos hemos apoyado en ratios de costes de instalaciones y traslados de las partidas presupuestarias estimadas por LKS INGENIERIA S.COOP. para el desarrollo de trabajos de traslado similares.
- 🚦 Para la estimación de la Pérdida de Alquileres, se ha procedido a la estimación del Valor de del bien en el mercado actual, a partir del análisis del mercado desarrollado de producto comparable en el entorno.



### 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

#### 3.1 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.

#### 3.2 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.**

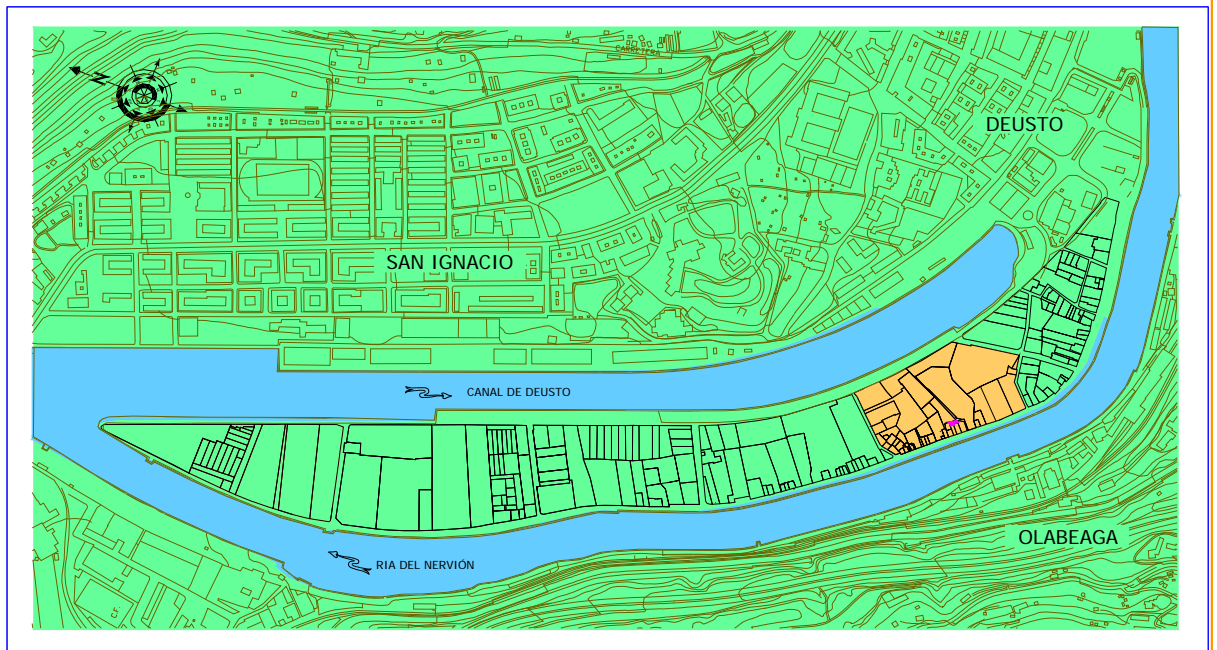
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

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**



El día de la visita, el inmueble estaba ocupado en calidad de arrendatario por José María Merino Clemente, destinado a oficina-almacén.

Dirección ..... Ribera Deusto 45A  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrotzaurre

**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.....	NO

#### Equipamientos y comunicaciones existentes

Equipamientos existentes.....	Suficientes
Aparcamientos en superficie .....	Insuficientes
Aparcamientos subterráneos.....	No hay
Proximidad a la entrada de la autopista y autovía .....	Sí

Grado de accesibilidad ..... Bueno

Transporte público existente ..... Suficientes

#### 4.1.3 Identificación registral y catastral de los inmuebles

Información Registral: Tomo : 1522,

libro 458 de Deusto,

folio 37,

finca nº: 1070,

insc 8ª

Titulares: Miguel Iriondo Gabilondo.

Referencia Catastral: Nº Fijo: U 210831 S

## 4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

### 4.2.1. Descripción de los Bienes en Alquiler

La nave objeto de valoración, está situada en Ribera de Deusto 45A, se accede desde un patio interior situado en la parte posterior del nº 44, al que se accede desde el paso que arranca en dicho portal.

#### Descripción de los Bienes:

Nave, consta de planta baja con pequeña entreplanta en un lateral.

Su cubierta es a dos aguas con cerchas metálicas y viguetas de madera, la cobertura es de teja sobre panel aislado y forrado interiormente con madera pintada, dispone de 4 amplios ventanales fijos en la cubierta y otros dos practicables tipo velux que dotan al inmueble de buena iluminación natural. Dispone también de ventanales en fachada de carpintería de madera. La fachada raseada y pintada.

A la nave se accede desde la fachada del patio a partir de una puerta maciza de madera.

La entreplanta ubicada en una esquina está constituida por viguetas de madera con suelo de tarima de madera, a ella se accede a través de una escalera de madera sencilla y se destina a almacén al igual que la parte inferior a la misma, cerrada con dos amplias puertas correderas de madera.

En el lado opuesto se sitúa un pequeño almacén y un aseo con ducha. Los cierres son de ladrillo raseado y techo de viguetas de madera, aprovechándose el espacio sobre el mismo para almacenaje. Las paredes de la ducha son de gresite y suelo de plaqueta, al igual que el del almacén. Entre ambos elementos se ubica un pequeño ofice habilitado con encimera de acero inoxidable (fregadera y fuego encastrado y armarios bajos) y frigorífico, visualmente está separado del resto con un bloque de armarios de madera.

El resto de la nave es diáfana y a la misma se accede directamente desde el exterior, se encuentra habilitada como oficina.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento por lo general es bueno, rehabilitado hacia 2006.

Instalaciones específicas: Calefacción de gas con radiadores perimetrales, electricidad, agua.

#### Detalle de Superficies:

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m)
Oficina	Baja	92,00	4,80
Almacén	Baja	9,00	2,50
Aseo-ducha	Baja	7,00	2,50
Almacén	Baja	32,00	2,36
Almacén	E.P.	32,00	1,56-2,38

#### Características constructivas generales:

Las características principales del inmueble son las siguientes:

Cimentación ..... Zapatas aisladas

Combustible ..... Electricidad

Grifería ..... Calidad media

Aparatos sanitarios ..... Calidad media

Saneamiento ..... Red general

Alumbrado exterior ..... Si hay  
Centro de transformación..... No hay  
Fuerza.....Si hay  
Teléfonos..... Centralita

#### Antigüedad

Antigüedad del edificio..... mas de 50 años

#### **4.2.2. Condiciones del Arrendamiento**

##### **Contrato de Arrendamiento**

Contrato: Existe contrato de arrendamiento

Fecha firma de contrato: 27 de noviembre de 2006

Arrendatario: José María Merino Clemente

Objeto: Pabellón Planta baja de la casa 45A de la calle Ribera de Deusto

Duración: 5 años (fecha rescisión 27 de noviembre 2011) prorrogable por años anuales salvo que se comunique su rescisión con 4 meses de antelación a la fecha de finalización.

Renta Inicial: 580 + IVA

Renta Actual: 573,52 €/mes + IVA

Destino: Oficina-Almacén

Superficie según contrato: 136 m<sup>2</sup>c

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

Oficina-Almacén.



## 5. COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

### 5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER

En 2012 fue actualizada la renta.

La tendencia del mercado inmobiliario desde 2009 ha sido a la baja, no constatándose por el momento repuntes en los precios de la zona.

En consecuencia consideramos que el precio acordado entre las partes se ha adaptado al mercado, por lo que ante la inexistencia de diferencias entre la renta pactada y la de mercado, estimamos que no corresponde indemnización alguna por este concepto.

Resumen de Costes por Pérdida de alquiler.

CONCEPTO	IMPORTE €
Pérdida de Alquiler	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>

### 5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO

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

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ El material almacenado así como el mobiliario debe de ser trasladado al nuevo emplazamiento, utilizándose una pequeña camioneta.
- ✚ 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: ..... 50 €

Coste Operario: ..... 24 €/h

Resumen de Costes por traslado de elementos almacenados.

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de elementos almacenados	1.600 €
Licencia de Apertura (*)	251 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.851 €</b>

(\*)Según lo establecido en la Ordenanza fiscal 8 de 2014

**El Coste de Indemnización por Traslado** del inmueble descrito **asciende a MIL OCHOCIENTAS CINCENTA Y UN EUROS ( 1.851 € )**.

## 6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

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

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización Por Coste de Traslado	1.851 €

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

Arrasate Marzo de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador

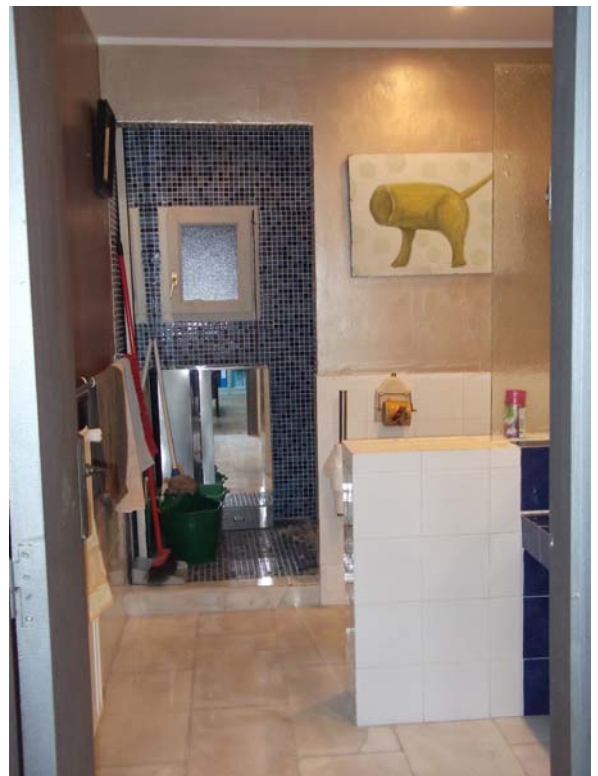
## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

## FOTOGRAFÍAS





## FOTOGRAFÍAS



## FOTOGRAFÍAS

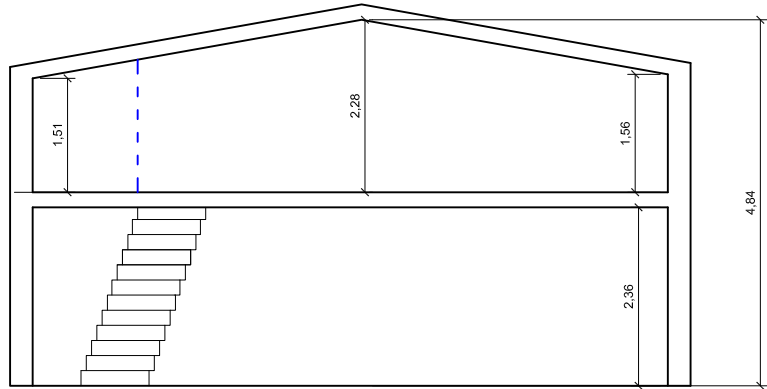




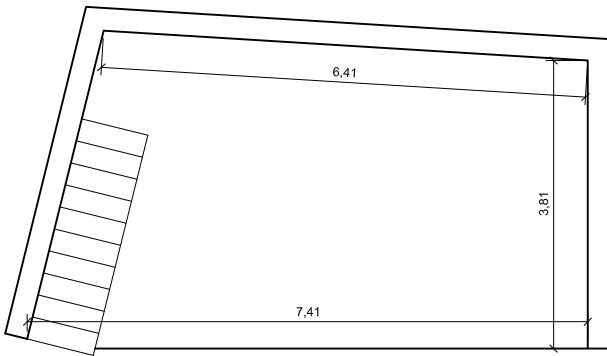
## ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

# PLANO DE PLANTA

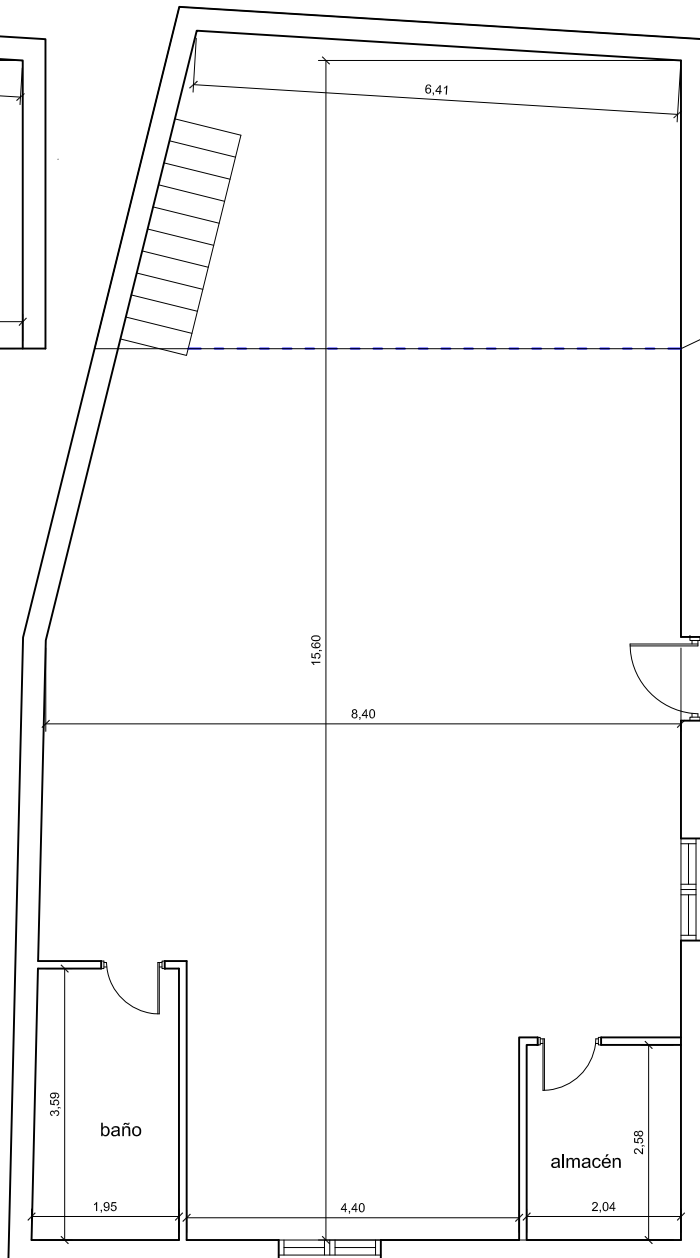
SECCION



ENTREPLANTA



PLANTA BAJA





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

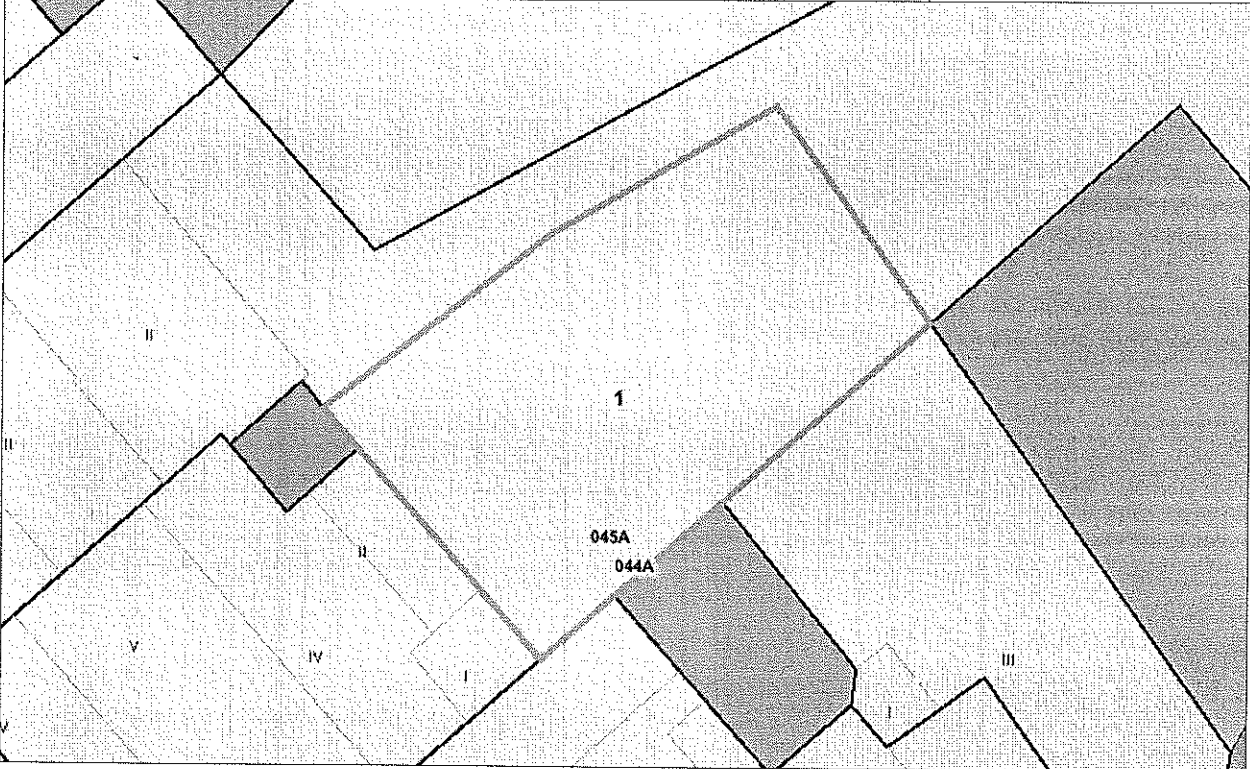
# Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

## Hiriko Higiezinaren Ondasunak

### Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

#### Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo <b>U0210831S</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 05 037 001 UPB1F
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje <b>(07970) RR DEUSTU DE</b>		Bloque E. Bloke/	INP/Porta/ Atari zbk./ <b>045A</b>
Eskalera/ Escalera <b>(U) UNICA</b>		Solairua/ Planta <b>(PB) BAJA</b>	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 137,21 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 137,17 m2	Partaidetza Kf/ Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 503.241,94 Y= 4.790.503,44 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

### ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.

Agiri hau ez da katastro-zurtagiria, 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

## ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

En Bilbao a 27 de noviembre de 2006

## REUNIDOS

De una parte, en concepto de arrendador, Don Miguel Iriondo Gabilondo mayor de edad; de estado civil soltero; de profesión médico, con domicilio en Ribera de Deusto nº 39- Bajo Izda de Bilbao( Vizcaya), y D.N.I./N.I.F. nº 16.007.452-G

De otra, en concepto de arrendatario, Don José Maria Merino Clemente, mayor de edad; de estado civil soltero ; de profesión Técnico en Construcción ; con domicilio en Avda. Zumalacarregui, nº 34-7º C, de Bilbao( Vizcaya) y D.N.I. nº 30.630.653 N.

Ambas partes se reconocen capacidad jurídica para celebrar este contrato, interviniendo en nombre y derecho propio, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo:

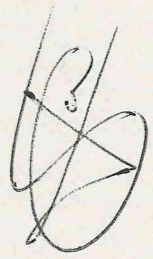


## EXPONEN

- I. Que Don Miguel Iriondo Gabilondo es propietario de pabellón industrial de una sola planta, situado a la zaguera de la casa número cuarenta y cinco de la Ribera de Deusto, en la villa de Bilbao, manzana número ciento veinte. Ocupa una superficie de ciento treinta y seis metros cuadrados y linda: Norte y Este, con propiedad de Don Ambrosio Fernández; Sur con la propiedad de Don Eusebio Anitua; y Oeste, con la propiedad que fue de Don Gabriel Libano, hoy de varios.

Referencia Catastral: Número fijo U210831S

Datos registrales: Registro número uno de Bilbao, Tomo 1522, Libro 458 de Deusto A, folio 37, inscripción 8ª, finca número 1070

- 
- II. Ambas partes contratantes han concertado el arrendamiento de dicho local de acuerdo con las siguientes,



## CLAUSULAS

**Primera.** Don Miguel Iriondo Gabilondo, cede en arrendamiento a Don José María Merino el uso del local descrito, por el plazo de 5 años (cinco años), a contar desde el día de la fecha del presente contrato, en que dicho local se pone a disposición del arrendatario, quien lo recibe, así como las llaves.

**Segundo.** Una vez transcurra el plazo concertado, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 4 meses de antelación a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por anualidades sucesivas.

**Tercera.** Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de las prórrogas de referencia, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad del inmueble cuyo uso se cede en este contrato.

**Cuarta.** El arrendatario recibe el inmueble en perfecto estado y útil para su fin. El local se destinará a oficina-almacén, sin que pueda haber cambio de destino.

**Quinta.** Se fija en concepto de renta mensual la cantidad de 580,00€ (QUINIENTOS OCHENTA EUROS) (IVA incluido), que se actualizará anualmente según el incremento del I.P.C oficial.

El arrendatario hará un pago, por adelantado en efectivo, de 30.974,29€ (TRENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS) (I.V.A incluido); dicha cantidad se efectuará de una sola vez al comienzo de la ocupación del local arrendado, que se fija en el día 1 de enero de 2007. El arrendador irá descontando la renta mensual pactada hasta consumir el importe adelantado para el arriendo del local.

Una vez transcurrido el tiempo de uso y disfrute al que la cantidad adelantada (30.974,29€) dá derecho al arrendatario; se realizarán los pagos mensualmente por adelantado en la cuenta corriente del arrendador nº 0128-0308-97-0100501737 abierta a su nombre en el banco Bankinter por adelantado entre los días uno a diez del mes abonado.

**Sexta.** El arrendatario podrá realizar en el local alquilado las obras que considere necesarias para la instalación del negocio que pretende abrir al público, pero, en ningún caso, podrá provocar o contribuir a disminuir su estabilidad o seguridad, para cuyas obras necesitará consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

Una vez concluya el periodo de duración del contrato, y en su caso, las prórrogas que puedan seguirse, el arrendatario dejará todas las instalaciones fijas que haya realizado en el local en perfecto estado de utilización, a favor del dueño del local, sin que éste deba abonar por dichas instalaciones ninguna cantidad de dinero.



**Séptima.** La renta se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada para el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC) en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último Índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

**Octava.** Los gastos ocasionados por servicios con que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores correrán a cuenta del arrendatario, los cuales deberán ser trascritos en titularidad y domicilio de pago al mismo.

**Novena.** En el caso que en el periodo de vigencia del contrato en vigor, referido a 5 anualidades y por causas totalmente ajenas al arrendatario y al arrendador y consistentes; en expropiaciones, ordenes de derribo, y/o desalojo ordenadas por instancias superiores de índole urbanístico, el arrendatario, tenga la obligación, contra su intención, de desalojar el local arrendado, el arrendador abonará en efectivo en el momento del desalojo, las cantidades pendientes, desde la fecha de desalojo hasta liquidar la cantidad adelantada por el arrendatario; calculándose dicha cantidad como la diferencia entre la cantidad adelantada por el arrendatario y las mensualidades que restasen de arriendo según la renta pactada.

**Décima.** El arrendador se reserva un espacio dentro del local arrendado, situado debajo de la entreplanta derecha de unos 4x4 mts., para el almacenaje de útiles de su propiedad. Para el uso y disfrute de dicha parte del local, el arrendatario deberá solicitar permiso con antelación para acceder al uso del mismo. Permiso que no podrá ser nunca denegado por parte del arrendador. Así mismo, se realizará un inventario de mobiliario y objetos que el arrendatario deja en el local arrendado para uso y disfrute del arrendador; dicho inventario se adjunta a contrato como **Anexo I**. En el caso de extinguirse el contrato entre las partes se realizará la comprobación del estado y numero de dicho inventario original, para la devolución efectiva del local.

**Undécima.** Se establece un periodo de carencia para llevar a cabo obras de actualización, realización de instalaciones, traslado de enseres, etc., desde la firma efectiva del contrato hasta el periodo de entrada en vigor del mismo el 1 de enero de 2007. En ese periodo el arrendatario facilitará el acceso para las actuaciones arriba indicadas al arrendatario.

**Duodécima.** Conforme al artículo 1.279 del Código Civil y a petición de cualquiera de los contratantes, este documento podrá ser elevado a escritura pública, e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

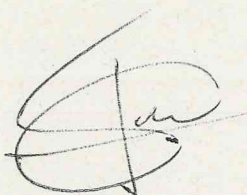
**Decimotercera.** En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación la normativa del arrendamiento de inmuebles destinados a uso de vivienda que se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.



**Decimocuarta.** Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Bilbao( Vizcaya)

Y para que conste y surta los efectos oportunos, los contratantes firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

FDO: EL ARRENDATARIO



José Maria Merino

D.N.I: 30.630.653 N.

FDO: EL ARRENDADOR



Miguel Iriondo Gabilondo

D.N.I: 16.007.452-G

## CUADRO ALQUILER LONJA RIBERA DEUSTO 45, TRASERA.

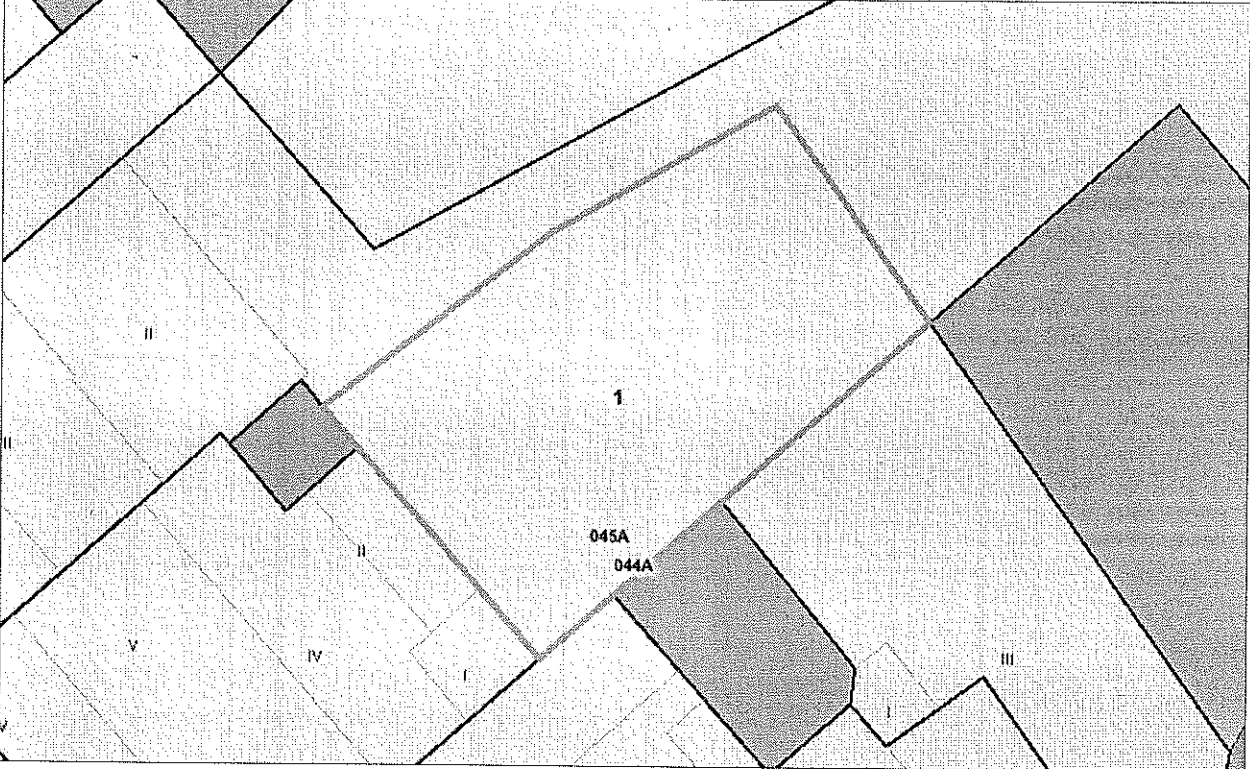
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCTUBRE	NOVI.	DICIEM.	TOTAL
<b>AÑO 2012</b>	558,89 € MENS. 1	558,89 € MENS. 2	558,89 € MENS. 3	558,89 € MENS. 4	558,89 € MENS. 5	558,89 € MENS. 6	558,89 € MENS. 7	558,89 € MENS. 8	558,89 € MENS. 9	558,89 € MENS. 10	558,89 € MENS. 11	558,89 € MENS. 12	6.706,68 €
<b>AÑO 2013</b>	566,16 € MENS.13	566,16 € MENS.14	566,16 € MENS.15	566,16 € MENS.16	566,16 € MENS.17	566,16 € MENS.18	566,16 € MENS.19	566,16 € MENS.20	566,16 € MENS.21	566,16 € MENS.22	566,16 € MENS.23	566,16 € MENS.24	6.793,87 €
<b>AÑO 2014</b>	573,52 € MENS. 25	573,52 € MENS. 26	573,52 € MENS. 27	573,52 € MENS. 28	573,52 € MENS. 29	573,52 € MENS. 30	573,52 € MENS. 31	573,52 € MENS. 32	573,52 € MENS. 33	573,52 € MENS. 34	573,52 € MENS. 35	573,52 € MENS. 36	6.882,24 €
<b>AÑO 2015</b>	580,98 € MENS. 37	455,24 € MENS. 38	MENS. 39	MENS. 40	MENS. 41	MENS. 42	MENS. 43	MENS. 44	MENS. 45	MENS. 46	MENS. 47	MENS. 48	1.036,22 €
												<b>TOTAL:</b>	<b>21.419,00 €</b>

\* Estas mensualidades corresponden a las cantidades adelantadas en efectivo por el arrendador con un total de ( 21.419,00€ )

\* Estas cantidades son aproximadas, habrá que ir viendo el IPC anual

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>U0210831S</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalakua/ Localización en Parcelaño 020 124 05 037 001 UPB1F
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE	Bilgite E.Bloke/ 045A		Letra Letra /
Eskailerak/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aleak/ Mano 1F	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 137,21 m <sup>2</sup>	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 137,17 m <sup>2</sup>	Partaidetza Kf/ Cf.Participación 100,00 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 503.241,94 Y= 4.790.503,44 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

**ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS**

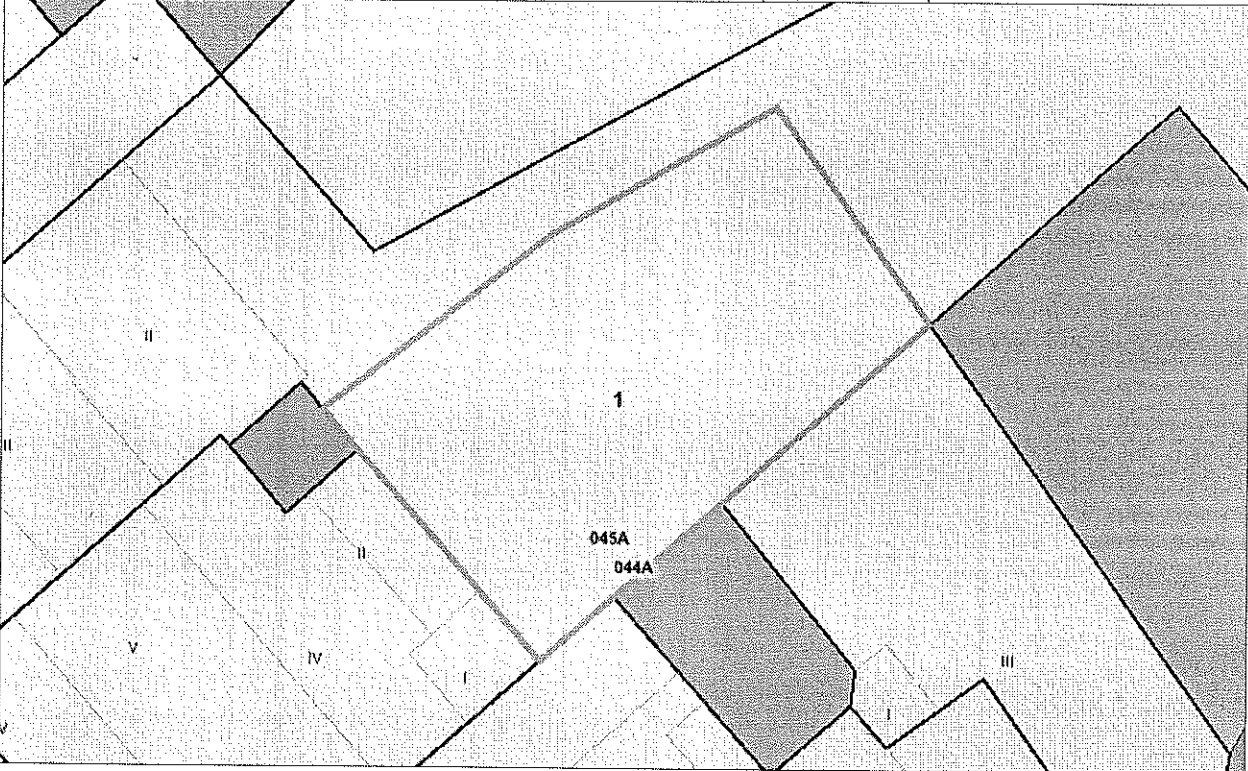
Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koeff/ Coef.Partic.

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



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>U0210831S</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalema/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 05 037 001 UPB1F
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (07970) RR DEUSTU DE			Bloque E.Bloke/ RPortal Atari zbk./ 045A Letra Letra /
Eskalera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1F	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 137,21 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 137,17 m2	Partaidetza Kf/ Cf.Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 503.241,94 Y= 4.790.503,44 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koeff/ Coef.Partic.

Agriri 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