

Informe Sobre Alegaciones

MEFADE

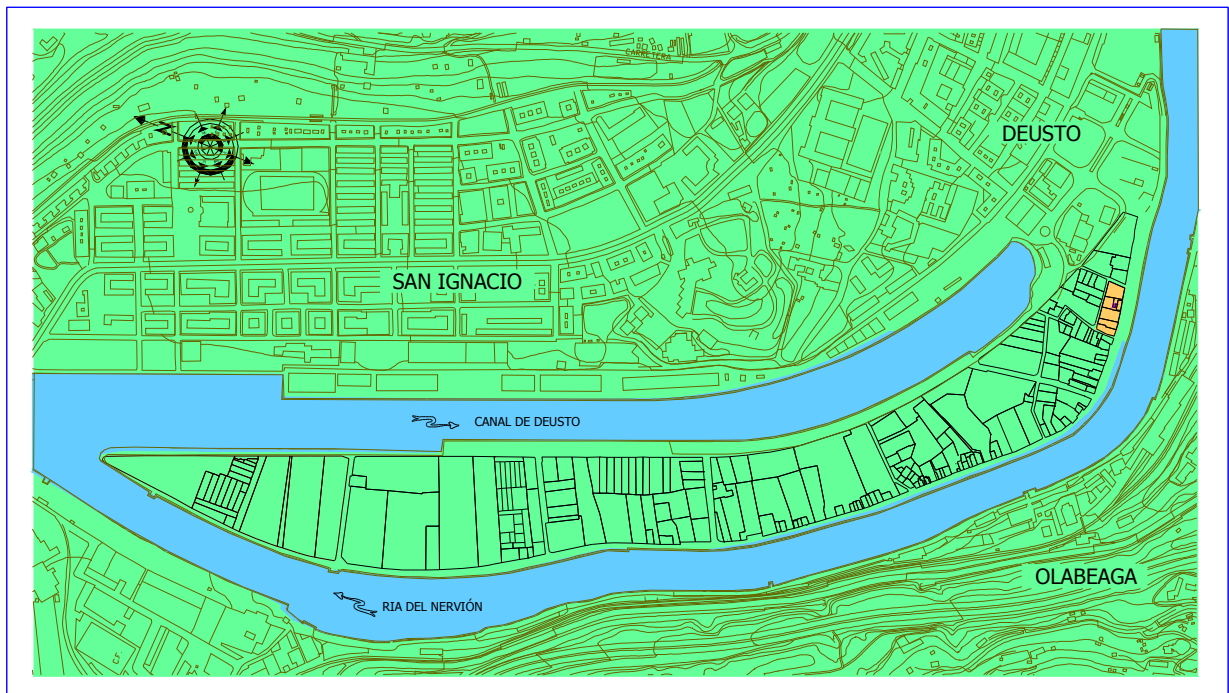
**Valoración del impacto del traslado de sus
instalaciones y bienes actualmente
existentes en edif. sito en Ribera de
Deusto nº 9 de Bilbao**



JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º Dcha.
48009 – Bilbao

ALEGACIONES FORMULADAS:

El objeto de este informe es analizar las alegaciones formuladas por la empresa MEFADE, S.L. con NIF B48155303 sobre la valoración previamente realizada de su traslado, de su actual ubicación en la Calle Ribera de Deusto nº 9, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya). Finca Reparcelación nº 103.



Analizada la misma, los conceptos económicos sobre los que se plantean discrepancias son los que siguen:

- A) Falta por considerar el perjuicio que supone para MEFADE el cambio de ubicación, en lo concerniente a los alquileres que actualmente soporta, frente a los que tendrá que soportar en un futuro, una vez se haya trasladado.
- B) MEFADE estima insuficiente el coste calculado para su traslado:
 - a. Porque no ha sido tenido en cuenta el ámbito de su trabajo y de sus clientes,
 - b. Porque los conceptos cuantificados para dicho traslado son escasos.
 - c. Porque no se han cuantificado todos los conceptos necesarios para dicho traslado.

Una vez enunciadas las alegaciones formuladas, pasamos a trasladar nuestra opinión sobre las mismas, en el mismo orden en que las hemos clasificado, siendo el resultado de todo ello las siguientes

CONSIDERACIONES A LAS ALEGACIONES:

- A) Como se indica en nuestro Informe de Valoración realizado, no nos fue aportado ningún documento y/o contrato de arrendamiento con el que poder realizar la oportuna consideración de este apartado.

En el escrito de alegaciones, tampoco se acompaña dicho contrato, limitándose a informar que actualmente tiene un alquiler de 374 €/mes, regularizable en función de la variación del I.P.C., y estima que un alquiler actualizado equivalente sería de 1.000 €/mes, si bien, con el fin de trasladar una opinión al respecto, y a expensas de que les sea debidamente justificado, tomaremos como referencia el alquiler que se cita de 374 €/mes y plazo indefinido.

En base al estudio de mercado realizado, el precio medio ponderado del alquiler de locales inferiores a 500 m² sería de 4,77 €/m², lo que mediante el cálculo de capitalización de rentas, capitalización a 10 años para rentas indefinidas, nos permite evaluar su impacto en 15.100,00 €

Superficie en arrendamiento	110,34 m ²
Arrendamiento mensual	374,00 €
Valor del arrendamiento/m ²	3,39 €/m ²
Valor de referencia/m ²	4,77 €/m ²
Diferencia /ud	1,38 €/m ²
Diferencia mensual	152,37 €/mes
Tasa anual	4%
Vigencia	Indefinido
Proyección	10 años
Capitalización de la renta	15.100 €

No procede consideración alguna en este expediente en concepto posibles reclamaciones del arrendador.

Por otra parte, no deben ser tenidos en consideración los montos de los depósitos y/o fianzas, ya que son retornables.

B) Las consideraciones a este apartado son las que siguen:

- a. El objeto de la valoración realizada no tiene consideración alguna del objeto del trabajo y de los clientes, pero es obvio, ya que lo que se valora es lo que hay, y no lo que habrá. De otra forma, si como se alega, los clientes habituales están radicados en su entorno actual, si se refiere a los de ZORROTZAURRE, debería tenerse la consideración opuesta a la que se pretende, ya que éstos también desaparecerán de este entorno, mientras que si están referidos a un entorno más amplio, el cambio de ubicación no ha de suponer una variación significativa sobre los mismos.
- b. No se ha aportado ningún tipo de documentación que nos permita establecer una cuantificación distinta a la ya realizada de los conceptos incluidos en ella. No obstante, revisadas nuestras estimaciones iniciales, estimamos que la valoración más correcta sería de 6.300,00 €, por los siguientes conceptos:

Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones	Valoración / €
Desmontaje y montaje de la maquinaria	2.375,50
Traslado de mobiliario, almacén y oficinas	900,00
Transportes y medios auxiliares	3.300,00
TOTAL	6.575,00

- c. Entendemos procedería completar, y por lo tanto ampliar la valoración en la cantidad de 1.315,00 €, por conceptos derivados de los gastos generales de implantación.

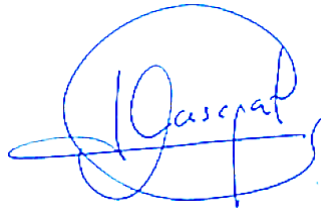
RESUMEN

A tenor de las alegaciones efectuadas, y realizada la oportuna revisión de la valoración previa, y con la salvedad ya apuntada de falta de soporte documental sobre el contrato de alquiler del local, el importe resultante sería de 22.990 €, como sigue:

A) COMPENSACIÓN ALQUILERES		15.100,00 €
B) COSTES DE TRASLADO		7.890,00 €
a) Consideración de tipo de actividad y de clientes	0,00 €	
b) Recalculo coste traslado	6.575,00 €	
c) Gastos generales de nueva implantación	1.315,00 €	
	<hr/>	7.890,00 €
TOTAL RESULTANTE		<hr/> 22.990,00 €

Atentamente,

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



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Álvaro Vadillo
Director