

# INFORME

---

# 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**

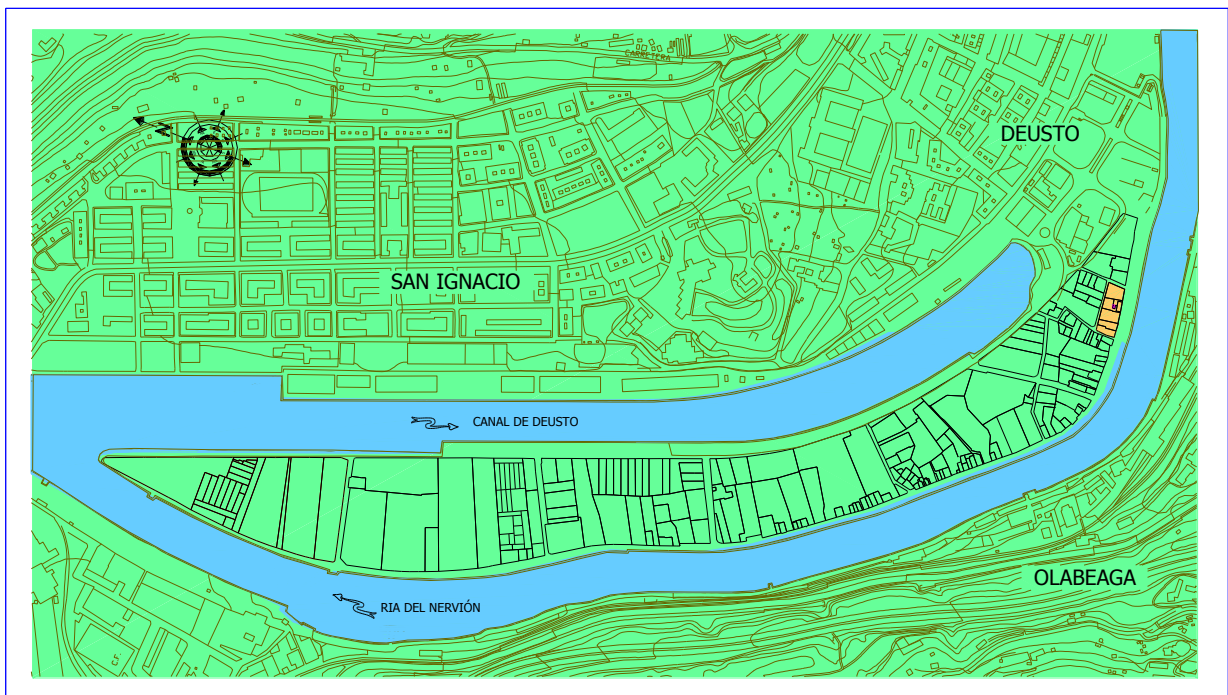
**C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.  
48009 – Bilbao**

**ÍNDICE DEL INFORME**

	<b><u>Pag.</u></b>
- 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	8
3.3.- Respecto a la repercusión de la actividad productiva	8
3.4.- Optimización de resultados	8
3.5.- 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
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	12
5.- Valoración del traslado	12
5.1.- Maquinaria e instalaciones	12
5.2.- Lucro cesante	13
5.3.- Valoración por arrendamientos	14
6.- Resumen de la valoración	14
7.- Limitaciones al alcance	14

## RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

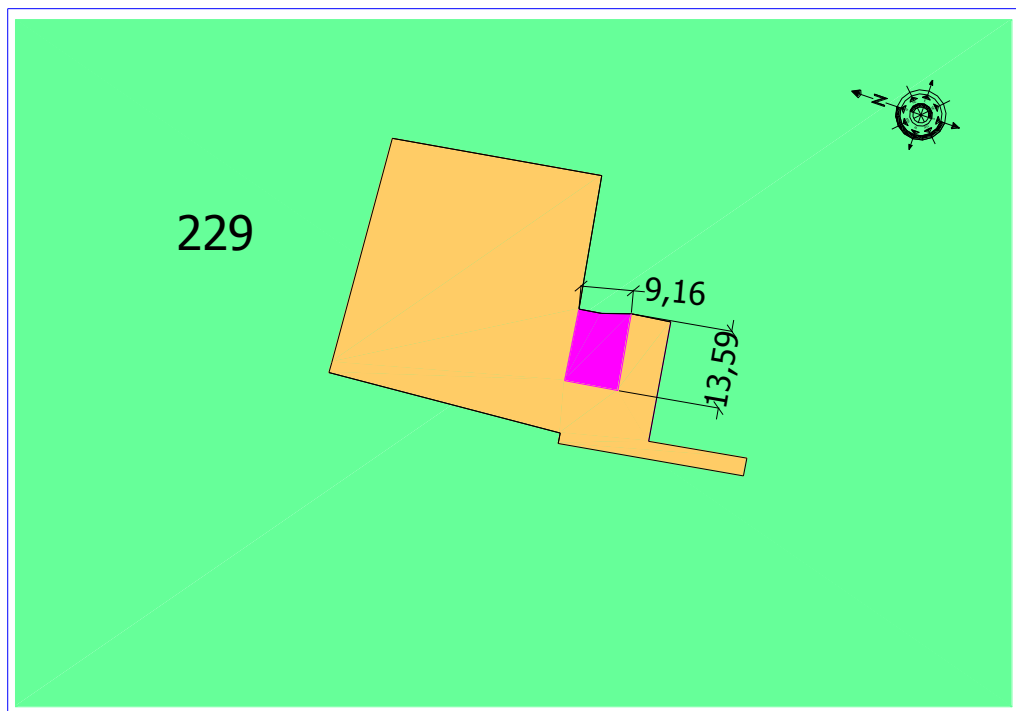
El objeto de este informe es calcular el coste del traslado de la empresa MEFADE, S.L. con NIF B48155303, de su actual ubicación en la Calle Ribera de Deusto nº 9, dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya). Finca Reparcelación nº 103.



A la fecha actual disponemos de nota simple del Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, que posteriormente pasamos a detallar, en la que figura como TITULAR de la finca D. JULIO TAIBO GARCIA Y OTROS.

Dentro del terreno al que se refiere la finca, se halla un pequeño pabellón industrial en el que se ejerce la actividad de mecanizado de piezas, bajo la denominación comercial de MEFADE, S.L. y cuyo titular es D. Jose Ramón Vega.

Se limita nuestra valoración al traslado de la maquinaria e instalaciones móviles, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.





Vista del interior del taller

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

MEFADE, S.L.	Año 2014
Traslado de los mobiliarios industriales, de la maquinaria y las existencias	5.235,00 €
<b>TOTAL VALORACIÓN</b>	<b>5.235,00 €</b>

ASEPER S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Á. Vadillo', written over a horizontal line.

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 (48009) para la realización del estudio presupuestario denominado “VALORACIÓN ECONÓMICA DE PERDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE LA INDUSTRIA DE RAZÓN SOCIAL MEFADE, S.L. con NIF B48155303, sito en la dirección arriba citada, los cuales en la actualidad son de la titularidad, según la información suministrada, de D. José Ramón Vega (Finca Reparcelación nº 103)

Dentro del terreno al que se refiere la finca, se halla un pequeño pabellón industrial en el que se ejerce la actividad de mecanizado de piezas, bajo la denominación comercial de MEFADE, S.L.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos 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 e instalaciones sitios en la dirección antes indicada, ocupados por la empresa MEFADE, S.L. con NIF B48155303, que serán convenientemente descritos más adelante.

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los inmuebles sitios en la dirección antes indicada.

Con ello, hemos podido establecer el alcance de la inversión mínima que preveemos necesaria por parte de *MEFADE, S.L.*, 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**

Hemos tomado como criterio de partida y objetivo la definición y cálculo de los costes que estimamos tendrá que soportar *MEFADE S.L.*, con motivo del próximo traslado de los bienes y equipos que la industria tiene actualmente en su ubicación de Zorrotzaurre en Bilbao.

#### **3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:**

*MEFADE, S.L.* se encuentra en el edificio en régimen de arrendatario.

#### **3.1.2.- LOCALES EN ARRENDAMIENTO**

La empresa *MEFADE, S.L.*, es arrendataria del pabellón descrito, en el que realizan los trabajos propios de un taller de mecanización.

A fecha actual y pese a haberlo solicitado en repetidas ocasiones, el inquilino no nos ha facilitado el contrato de Arrendamiento por lo que desconocemos las condiciones del mismo.

### 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, como, por ejemplo, pudieran ser el cableado eléctrico, etc.
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. Hemos considerado que la empresa puede aprovechar para hacer el traslado el periodo vacacional del mes de agosto en que se reduce la actividad, por lo que no sufrirá un trastorno productivo.

### 3.3.- RESPECTO A LA REPERCUSIÓN DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA:

Han sido analizados los procesos productivos de MEFADE, S.L. para determinar los tiempos de paradas técnicas y/o de vacaciones en las que la realización del traslado no supondrá ninguna interferencia con su actividad y atención y prestación de servicios a sus clientes.

### 3.4.- OPTIMIZACIÓN DE RESULTADOS:

Adicionalmente, hemos tenido en cuenta la optimización económica de dicho traslado, descartando los movimientos de elementos cuyo coste de intervención, junto con el de la repercusión económica resultante de la mayor inactividad que se derive de ellos, sería superior al de su reemplazo.

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.

**C.- Gastos de instalación:**

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

**3.5.- 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

de la industria en cualquier momento aprovechando una baja de la actividad que es bien controlada por la empresa y puede hacer coincidir la mudanza con un momento de baja actividad, o bien 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 2012, 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 se ubican, según nota simple registral, dentro de la finca nº 789 de DEUSTO A- del Registro de la Propiedad de Bilbao, nº 1 en la que figura como titular D. JULIO TAIBO GARCIA Y OTROS y siendo la descripción: TERRENO A LA ESPALDA de la casa nº 9 de la Ribera de Deusto, y mide, después de expropiación de la Junta de Obras del Puerto, 537,59 m<sup>2</sup> y linda al norte con la Travesía de los Espinos, al sur son la Calle Ribera de Deusto y en una línea de dos metros con la Carretera de Bilbao a Las Arenas, al Este con propiedad del Sr. Salutregui y al Oeste con la junta de obras del puerto. Sobre dicho terreno se hallan construidas dos tejavanas.

Los edificios se engloban dentro de la FINCA REPARCELACIÓN Nº 103 con la siguiente:

**Referencia Catastral:** 01240010 002

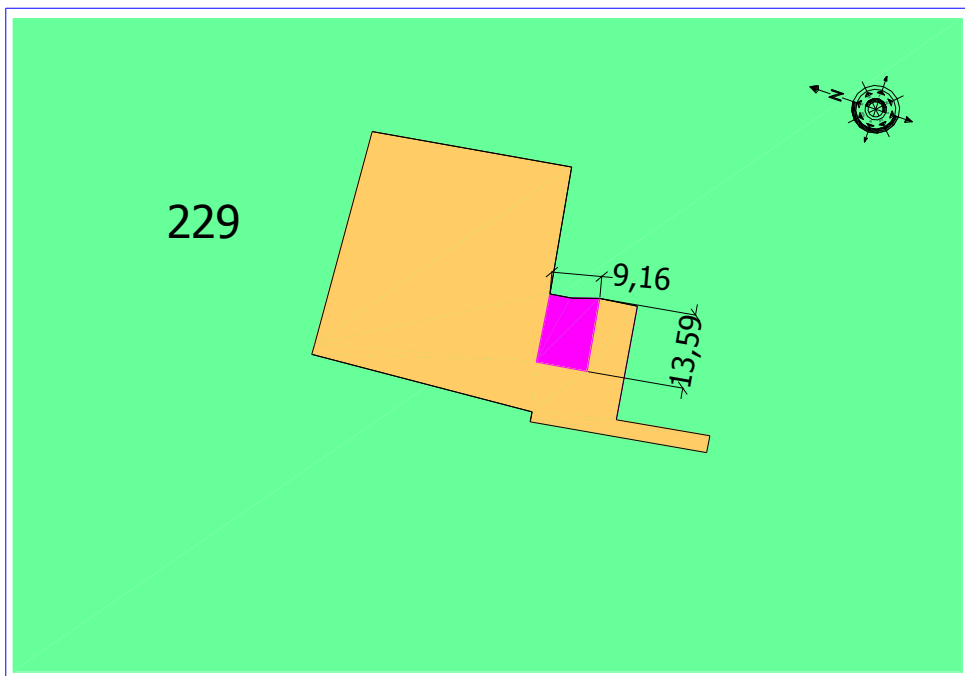
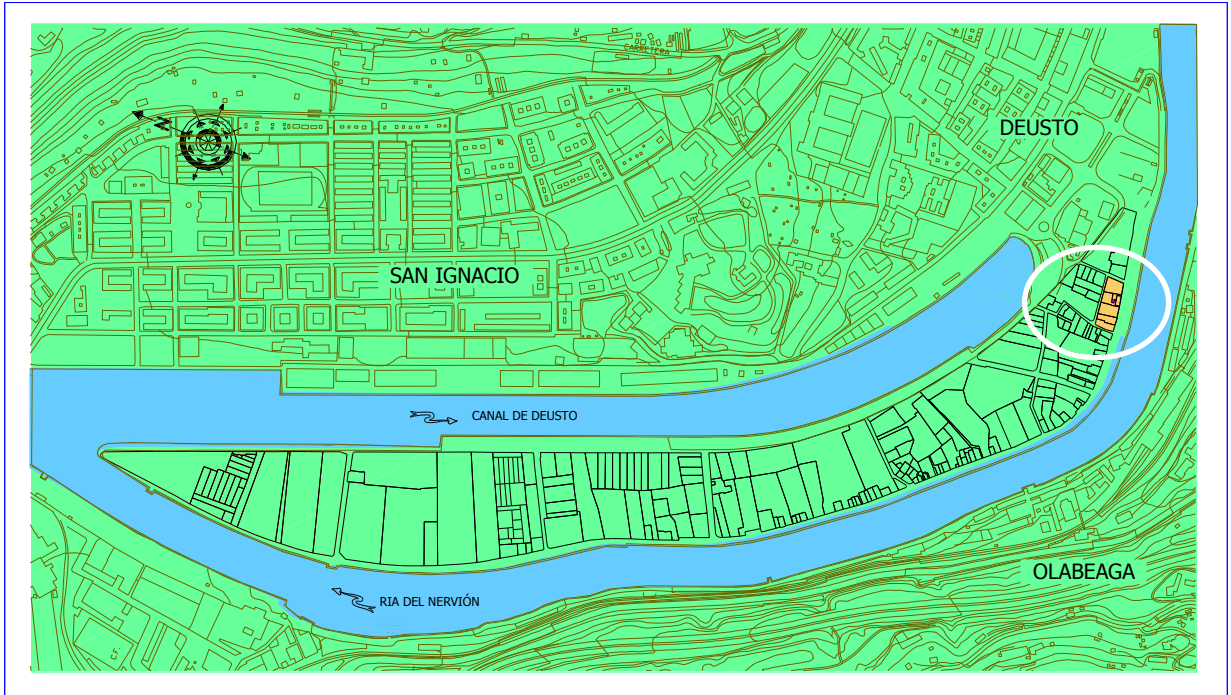
Superficie Registral: 537,59 m<sup>2</sup>

Superficie Registral Edificada: 114.36 m<sup>2</sup>

Superficie Catastral: 424,14 m<sup>2</sup>



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



#### 4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

En la revisión efectuada "in situ", hemos observado que el terreno, efectivamente da a la espalda de la casa del nº 9 de la Ribera de Deusto y sobre el mismo se halla construido un pequeño pabellón industrial.

Se ha medido la superficie de la edificación y resulta una cifra en planta de 102,35 metros cuadrados.

El edificio dispone de una sola puerta de acceso y está construido en estructura de pórticos de pilares de hormigón, sobre los que se asientan unas cerchas de madera pintada, correas en algún caso de metal y en los más de madera y sobre ellas se asienta tableta y una chapa de fibrocemento con varios traslucidos. Dispone de canalones y una bajante de zinc. Los cierres laterales son de fábrica de ladrillo lucido y los acabados de pintura están en muy mal estado. La solera es de hormigón en masa sin tratar. Dispone de instalación eléctrica básica y de fuerza para algunas máquinas.

Adyacente a la nave, existe una pequeña oficina de unos 8 metros cuadrados sin habilitación.

Su estado de conservación general de conservación es muy deficiente.

##### 4.2.1 - DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección de los edificios, no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables, salvo las básicas de iluminación y fuerza.

#### 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 MEFADE, S.L. 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:

Consideramos que es preciso realizar una actuación intensiva y prácticamente simultánea sobre todas la maquinaria de la industria, dado que son pocas máquinas- se trata de un pequeños taller pequeño taller en el que trabaja una sola persona, con tres máquinas torno principales, dos tornos pequeños y una fresadora, y alguna herramienta secundaria, - permite el traslado simultáneo, por lo que el periodo improductivo es mínimo.

Por otra parte, hemos de tener en consideración que su peso y no excesiva voluminosidad requieren de grúas y elementos auxiliares, incluidos los transportes, de capacidad media.

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

Los resultados obtenidos son los siguientes:

<b>Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones</b>	<b>Valoración / €</b>
<b>Desmontaje y montaje de la maquinaria</b>	2.375,50
<b>Traslado de mobiliario, almacén y oficinas</b>	500,00
<b>Transportes y medios auxiliares</b>	2.360,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.235,00</b>

**TOTAL INDEMNIZACION POR MAQUINARIA E INSTALACIONES: Eur. 5.235,00**

## 5.2.- LUCRO CESANTE –

En este apartado, hemos tenido en cuenta el proceso productivo de la empresa, lo que nos ha permitido identificar que la dificultad de mantener una respuesta óptima a sus clientes pasa por realizar una mudanza lo más rápida posible para agrupar el periodo no productivo tanto como sea posible y hacerlo coincidir con el periodo de menor actividad bien por bajas del trabajo o aprovechando las épocas vacacionales del mes de agosto.

Como en nuestro estudio se considera la posibilidad de realizar el cambio en menos de tres días, contando con que en el destino se tuviera todas las instalaciones de enganche previamente

preparadas, las máquinas principales podrían evitar la situación no productiva, con lo que **no se perdería producción y en consecuencia servicio.**

### 5.3.- VALORACIÓN POR ARRENDAMIENTOS

No se nos ha facilitado el Contrato de Arrendamiento por lo que desconocemos las circunstancias del mismo.

### 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:

MEFADE, S.L.	Año 2014
Traslado de los mobiliarios industriales, de la maquinaria y las existencias	5.235,00 €
<b>TOTAL VALORACIÓN</b>	<b>5.235,00 €</b>

### 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