



# VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A SOLETO BUS S.L. (Parcela 2).



**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>16</b>

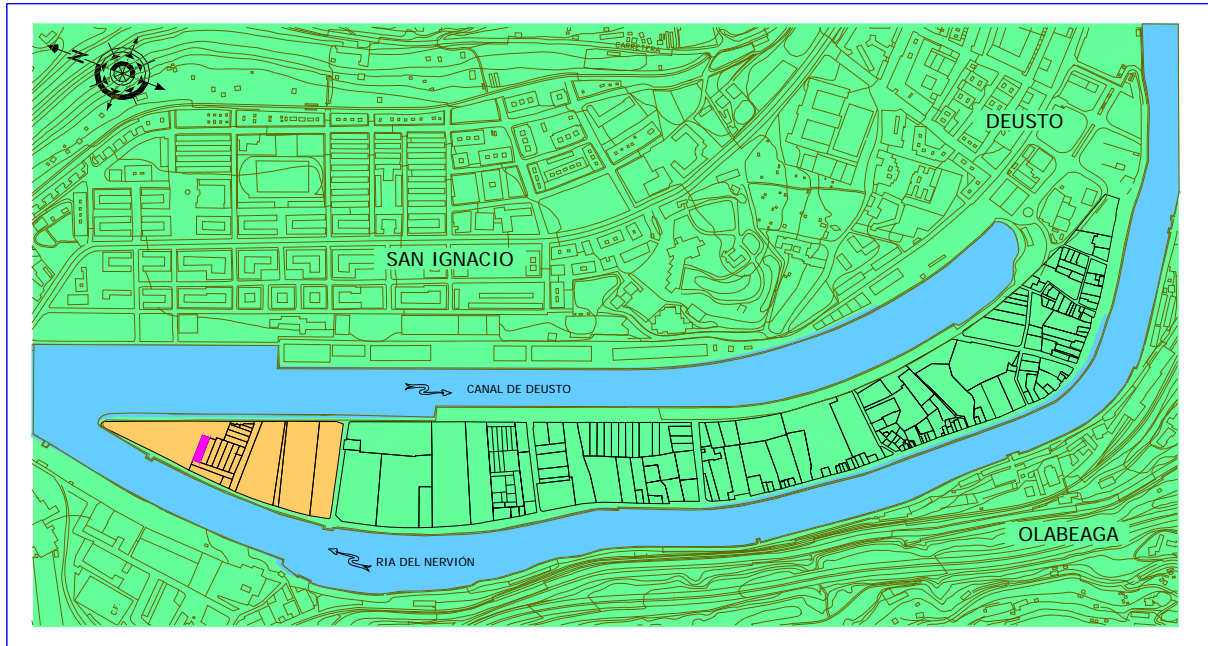
## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **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 SOLETO BUS S.L. en condición de Arrendatario del mismo.



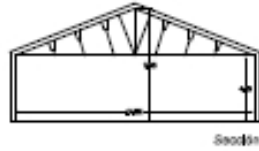
En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por la empresa Soleto Bus S.L. destinado a guarda de autobuses.

### Nave en propiedad

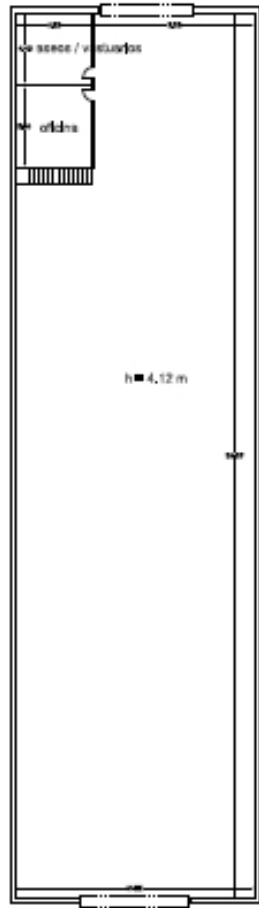
- a) Planta Baja: de 859 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 4,12 ml. Destinada a almacén y oficina.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Guarda Vehículo	Baja	813	4,12
Oficinas	Baja	46	2,40
<b>Total Nave</b>		<b>859</b>	

**Plano de Planta:**



Sección



h = 4,12 m

Planta baja

Sup construida 569 m<sup>2</sup>

Escala 1 / 300



Ribera de Zorrozaurre 46  
Bilbao ( BIZKAIA )

**Fotografías:**



**Valoración:**

La Valoración de las indemnizaciones a la fecha de emisión del informe, asciende a:

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EUROS</b>
Indemnización Por Coste de Traslado	1.600 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.600 €</b>

. Los valores indicados no contemplan IVA.

Arrasate a Enero 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 Zorrozaurre 46, (Parcela 2 del Proyecto de Reparcelación) en el que el día de la visita desarrolla su actividad SOLETO BUS S.L., de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por la empresa Soleto Bus S.L. destinado a guarda de autobuses.

### Nave en propiedad

a) Planta Baja: de 859 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
Guarda Vehículo	Baja	813	4,12
Oficinas	Baja	46	2,40
<b>Total Nave</b>		<b>859</b>	

## 2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el derecho indemnizatorio correspondiente a SOLETO BUS S.L. 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.**

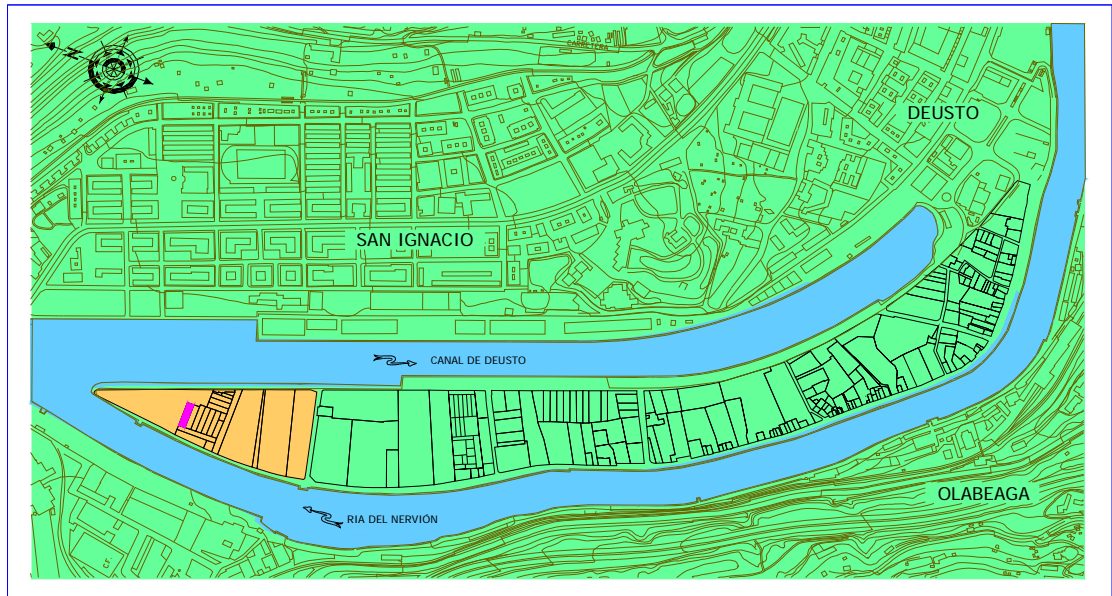
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

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 Soleto Bus S.L. y destinándolo a la guarda de autobuses.

Dirección ..... Ribera Zorrozaurre 46  
 Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrozaurre

**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 ..... Playa de maniobra

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 : 1521,

libro 457 de Deusto,

folio 205,

finca nº: 25.709,

insc 1ª

Titulares: D.Gabriel Mencia de la Fuente y Ana Maria Caballero Valcarcel.

Referencia Catastral: N° Fijo: N9609682A

## 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 Zorrotzaurre 46, ocupa una esquina del conjunto edificatorio que constituye un pequeño polígono industrial, de diferentes propietarios y que aglutina a diferentes empresas.**

#### Descripción de los Bienes:

Nave rectangular, consta de planta baja con pequeña oficina al fondo.

Su cubierta es a dos aguas con vigas de hormigón atirantadas con cable de acero, la cobertura es de placa ondulada de fibrocemento y traslúcida, en la fachada lateral dispone de tres amplios ventanales de carpintería metálica, dispone de buena iluminación natural. Las fachadas raseadas y pintadas.

A la nave se accede desde la fachada principal a partir de una amplia puerta metálica y dispone de otra en la fachada posterior aunque en la actualidad se encuentra en desuso. El acabado del suelo es de hormigón lucido y las paredes se encuentran raseadas y pintadas.

Su planta es diáfana excepto una pequeña entreplanta ubicada en su parte posterior destinada a almacén, bajo la cual se sitúan las oficinas y los vestuarios cuyos acabados son de plaqueta en suelos, pintura en techo y paredes pintadas o de plaqueta, y la carpintería de ventanas y puertas de madera.

Oficina: situada al fondo de la nave, su techo está constituido con viguetas y tabla de madera, se accede a través de una escalera precaria de madera, y se destina a almacén.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento por lo general es normal, acorde a los años del mismo.

Instalaciones específicas: Foso, electricidad, agua y extintores, Maquina de limpieza de autobuses, depósito de combustible y 2 depósitos de agua.

**Estado de conservación:** Regular, presenta alguna placa de la cobertura del techo rota, desconches en paredes tanto interiores como de fachada.

#### Detalle de Superficies:

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
Guarda vehículos	Baja	813	4,16
Oficinas	Baja	46	2,40
<b>Total</b>		<b>859</b>	

#### 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  
 D incendios ..... Si hay

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: 1 de enero de 2006

Arrendatario: Eluterio Soleto Paredes

Objeto: Pabellón Planta baja de la casa 45 c/Ribera de Zorrozaurre (hoy 46)

Duración: 2 años (fecha rescisión 31 de dic 2007)

Renta Actual: 1.240,28 €/mes + IVA

Destino: Aparcamiento de automóviles y autobuses

Superficie según contrato: 825 m<sup>2</sup>c

**4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

Aparcamiento de automóviles y autobuses.

## 5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

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

No se considera el Derecho por Pérdida de Alquiler, ya que al permanecer el inquilino en el local una vez acabada la vigencia de contrato, entendemos que este se encuentra en período de Tácita reconducción, por plazos mensuales.

### 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:

- ✚ Los vehículos pueden ser conducidos al nuevo emplazamiento.
- ✚ Para la carga y descarga del material y mobiliario de almacén y oficinas, así como de los depósitos, y máquina limpia coches, se utilizará un pequeño camión-grúa.
- ✚ 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 Grúa: ..... 50 €  
 Coste Operario: ..... 24 €/h  
 Fenwich..... 30 €/h

Resumen de Costes por traslado de elementos almacenados.

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de elementos almacenados	1.600 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.600 €</b>

**El Coste de Indemnización por Traslado de los pabellones descritos asciende a MIL QUINIENTAS NOVENTA Y DOS EUROS ( 1.600 € ).**



**6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS**

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EUROS</b>
Indemnización Por Coste de Traslado	1.600 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.600 €</b>

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

La suma total de los conceptos indemnizatorios correspondientes a Soleto Bus, en concepto de Traslado de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 46 (Parcela nº 2 del P. Reparcelación de Zorrozaurre) asciende a la cantidad de **MIL SEISCIENTOS EUROS (1.600 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador

**ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## FOTOGRAFÍAS



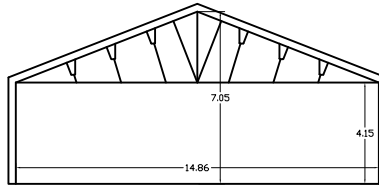
## FOTOGRAFÍAS



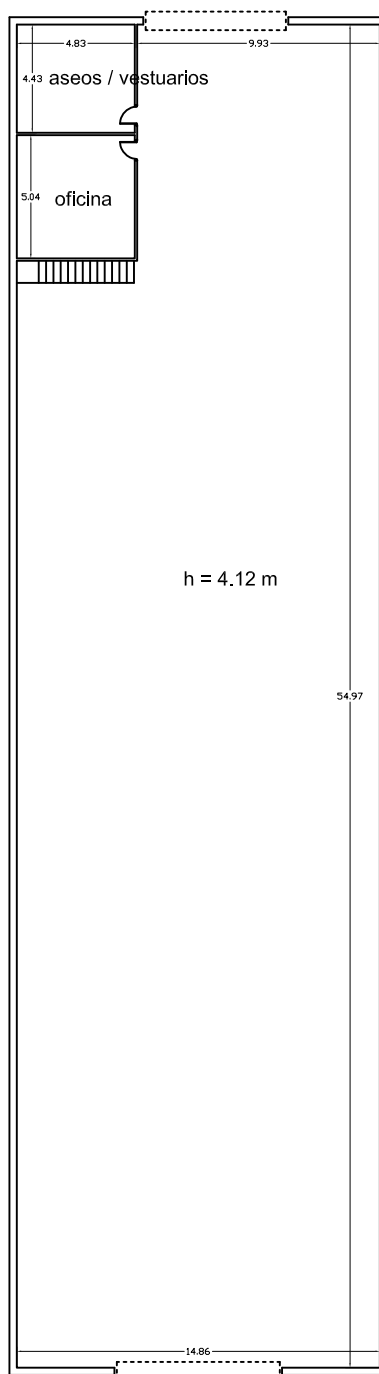
o

**ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA**

## PLANO DE PLANTA



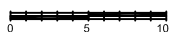
Sección



Planta baja

Sup construida 859 m<sup>2</sup>

Escala 1 / 300

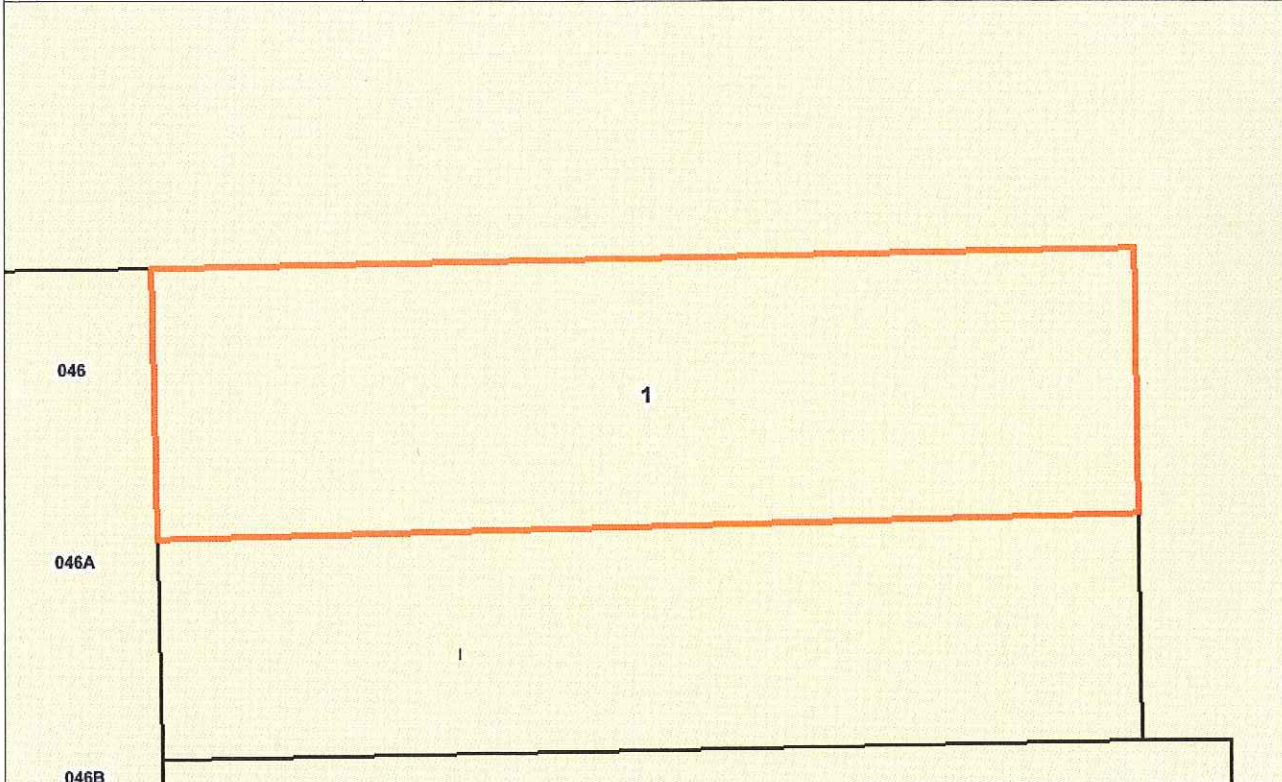




**Bizkaiko Foru Aldundia**  
**Diputación Foral de Bizkaia**  
 Ogasun eta Finantza Saila  
 Departamento de Hacienda y Finanzas

**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>N9609682A</b>	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerrria/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 002 001 UPB01
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E. Bloke/ 046
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 01	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 843,22 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 843,22 m2	Partaidetza Kf./ Cf. Participación 100,00 %	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950



X= 502.662,66 Y= 4.791.852,90 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:400

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

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía 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**



<b>Recibo numero</b> 5	<b>Localidad De Expedicion</b> Bilbao	<b>Importe en Euros</b> 1.227,88 €
<b>Vencimiento</b> 1 de Mayo de 2012		<b>Vencimiento</b> 1 de Mayo de 2012

ALQUILER DEL PABELLON Nº 1 PLANTA BAJA  
EN LA RIBERA DE ZORROZAURRE. 45 BILBAO

Alquiler	1.240,28 €
IVA 18% +	223,25 €
Retención 19 %	235,65 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.227,88 €</b>

**Domiciliacion**

BILBAO BIZKAIA KUTXA B. B. K.  
Pintores Arrue s/n SAN IGNACIO C.C.C. 2095 0222 80 9100730283

SOLETO BUS, S. L.  
Mikel Zarate, 4 -11 ° - C  
48015 SAN IGNACIO -BILBAO

C. I. F. B 48954945

Gabriel Mencia de la Fuente D.N.I. 14.381.371 - X

