



VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A TALLERES RONTEGUI S.COOP (Parcela 68).



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

0	RESUMEN EJECUTIVO	2
1	OBJETO DEL TRABAJO.....	5
2	ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO	6
3	CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
	3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE	7
	3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE	9
	3.3. INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS	9
4	DESCRIPCIÓN.....	11
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	11
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	13
	4.3 ACTIVIDAD DESARROLADA	15
5	COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....	17
	5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD	17
	5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE BENEFICIOS	20
	5.3 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PERDIDA DE DERECHOS	21
6.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	22

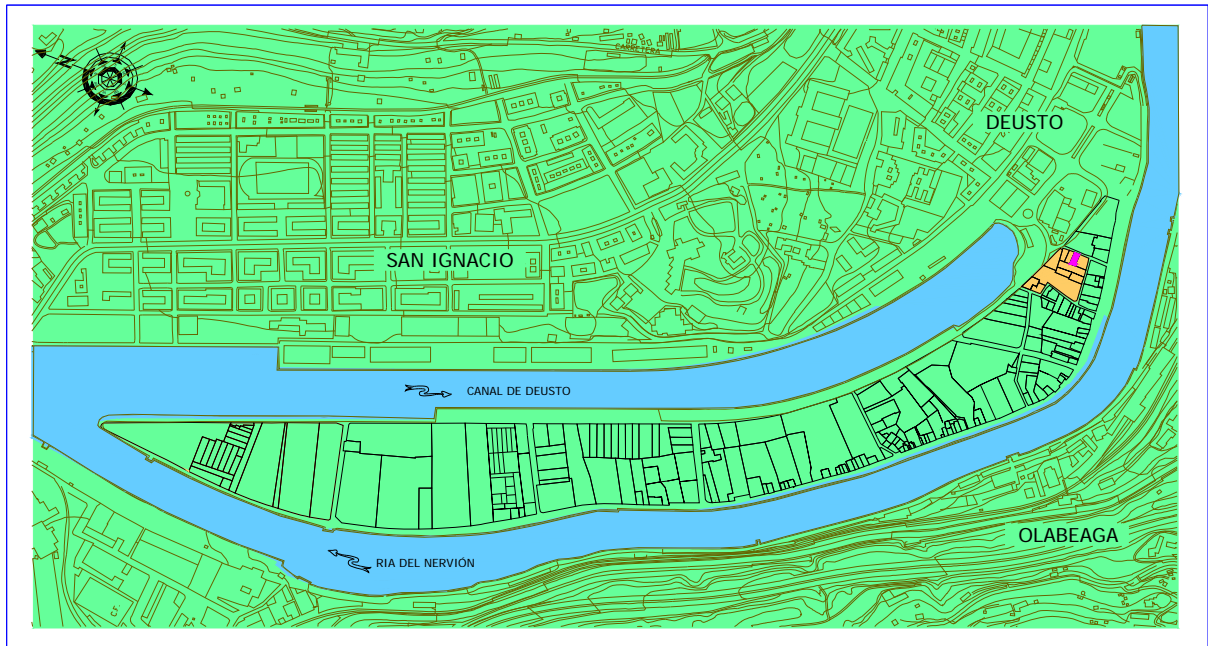
ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de la indemnización por demolición del conjunto edificatorio situado en Camino de S. Felicísimo 5, (Parcela 68 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de José Luis y José Ignacio Lecue Irastorza, y arrendado por Talleres Rontegi.



En el momento de la visita, se observa que en el inmueble desarrolla su Actividad Talleres Rontegi.

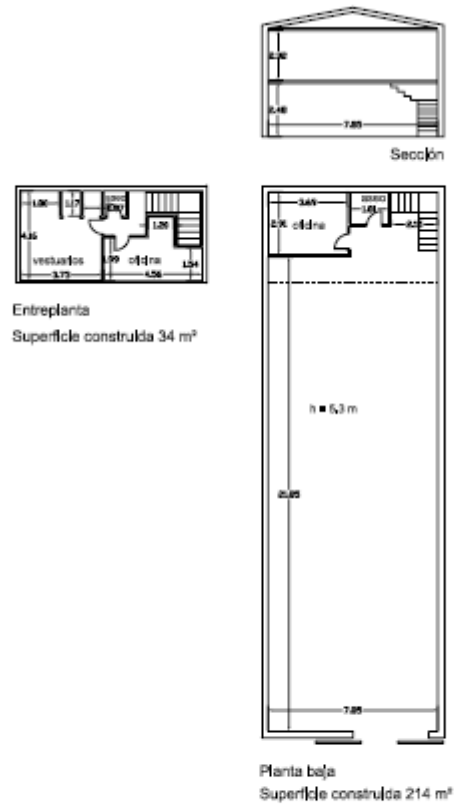
Bienes en Alquiler:

Nave ubicada en Camino de S. Felicísimo nº 5 (ocupado por Talleres Rontegi):

- Planta Baja: Destinada a taller. Oficinas y aseo. Tiene una superficie de 214 m², con una altura a cumbrera de 5,30 ml. (libre 4,90 m)
- Entrepanta: Destinado a vestuarios, oficina y aseo. Tiene una superficie de 34 m².

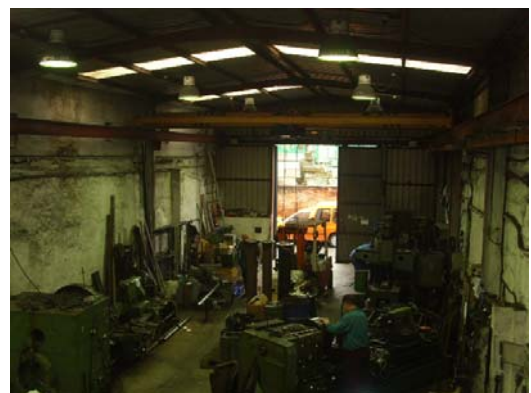
Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Taller	Baja	180	4,90
Oficinas-aseo-escalera	Baja	34	2,50
Oficinas-aseo-vestuario	E.P.	34	2,32
Total edificio en planta	P.B.	214	

Plano:



Camino San Felicísimo 5
Bilbao (BIZKAIA)

Fotografías:



Valoración:

La valoración de las indemnizaciones que corresponden por demolición asciende a:

CONCEPTO		IMPORTE EUROS
Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad	27.378 €	
Gastos de Apertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra)	31.709 €	
Indemnización por Traslado de Actividad		59.087€
Indemnización por Pérdida de Beneficio de Actividad		3.989 €
Indemnización por pérdida de Alquileres		0 €
TOTAL		63.076 €

. Los valores indicados no contemplan el 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 conjunto edificatorio situado en Camino de S. Felicísimo 5, (Parcela 68 del Proyecto de Reparcelación) propiedad de José Luis y José Ignacio Lecue Irastorza, y arrendado por Talleres Rontegi, de acuerdo a los parámetros que en este informe se exponen y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

Bienes en Alquiler:

Nave ubicada en Camino de S. Felicísimo nº 5 (ocupado por Talleres Rontegi):

- a) Planta Baja: Destinada a taller. Oficinas y aseo. Tiene una superficie de 214 m², con una altura a cumbrera de 5,30 ml. (libre 4,90 m)
- b) Entreplanta: Destinado a vestuarios, oficina y aseo. Tiene una superficie de 34 m².

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Taller	Baja	180	4,90
Oficinas-aseo-escalera	Baja	34	2,50
Oficinas-aseo-vestuario	E.P.	34	2,32
Total edificio en planta	P.B.	214	

2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el coste indemnizatorio por demolición de los bienes, 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

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.
- ✚ Como indemnización correspondiente a la parada de Actividad, hemos estimado una cantidad equivalente a los gastos fijos correspondientes a 15 días de trabajo.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

3.1. INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE

La Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo (art 44, aptdo 7) que será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave”.

El cálculo de los costes indemnizatorios de las construcciones lo calcularemos, de acuerdo con lo establecido en la Norma 12 del anexo del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, obteniendo el valor de reposición, a partir del cálculo del coste actual, teniendo en cuenta el uso, calidad, carácter histórico, y depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

La Valoración de edificaciones, en la que establece que se calculará con independencia del suelo, de acuerdo con la Normativa Catastral, en función de su Coste de Reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación de los mismos.

El Valor de la construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario.

A continuación indicamos los Costes de Reposición a Nuevo tomados como base de cálculo, estimada a partir de la información facilitada por LKS INGENIERIA S.COOP correspondiente a los costes de construcción de pabellones industriales:

Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave Industrial sin instalaciones	305	370	480
Entreplanta sin habilitar	250		

Habilitación de Oficinas	580	635	700
Habilitación de Vestuarios-Aseos	580	635	700

(*) Unidades €/m²c

Las calidades serán determinadas en función de la tipología constructiva, de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

Instalaciones en Naves industriales

Instalaciones	Calidades		
	Básica	Media	Alta
Instalaciones en naves	110	250	350

(*) Unidades €/m²c

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente categorización:

Instalación Básica; la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.

Instalación Media; la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con alumbrado de emergencia, telefonía, megafonía, saneamiento, grifería y aparatos sanitarios, agua caliente, aire comprimido...

Instalación Alta; además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, montacargas...

Tabla de depreciación

En cuanto a los criterios de Depreciación, acordamos aplicar el Decreto estatal sobre Valoraciones Catastrales, en el cual interviene el concepto de *estado de conservación*, además del de la propia *antigüedad*.

Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana [🔗](#)

3.2. 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.

3.3. 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.

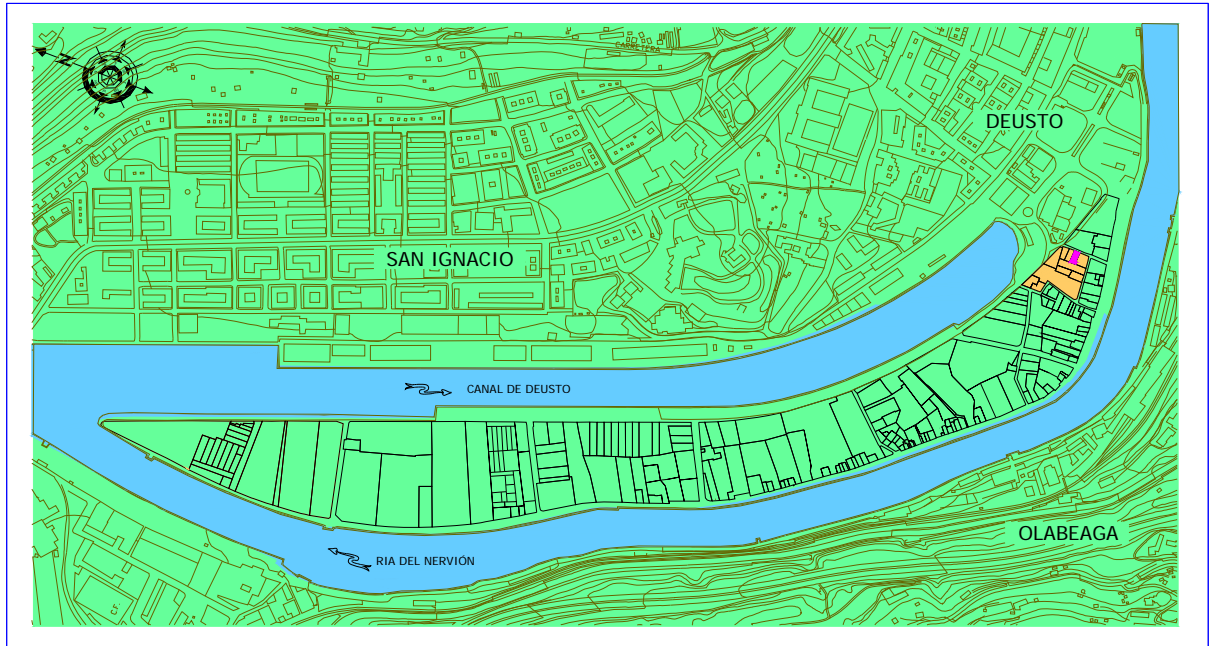
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

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, en el inmueble se desarrollaba su actividad de Talleres Rontegi S.Coop.

Dirección S.Felicísimo 5
 Territorio Bizkaia
 Municipio Bilbao
 Sector Zorrotzaurre

4.1.2 Localidad y entorno

Rasgos urbanos del entorno

Tipificación deCapital de provincia
 Uso dominante del suelo en el núcleo..... Múltiple
 Uso dominante del entorno.....Industrial
 Grado de ordenación IndustrialMedio
 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 hay

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

Antigüedad

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

Rehabilitaciones o reformas importantesEntreplanta: Construcción y habilitación

4.1.3 Identificación registral y catastral de los inmuebles

Identificación Registral:

Terreno = 209,90 m²

Identificación Registral:	Tomo:	696 m ²
	Libro:	31
	Folio	134 y 135
	Finca	928
	Insc	5 y 6

Referencia Catastral: N° Fijo: U0217465F

4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción de los locales Arrendados

Descripción de los Bienes ubicados en Camino San Felicísimo 5:

La nave objeto de valoración, está situada entre medianeras.

Nave rectangular, consta de planta baja y entreplanta al fondo. A la nave se accede desde la fachada principal a partir de una amplia puerta metálica e interiormente se comunica con el n° 3 de Cm. S. Felicísimo y el 2 de Travesía de los Espinos

Su cubierta es a dos aguas con estructura metálica, cobertura de chapa plegada y plástica translúcida en formación de tragaluz. Los cierres perimetrales son de ladrillo raseado y pintado.

Dispone de una estructura metálica para apoyo de la grúa puente.

El acabado del suelo es de hormigón lucido y las paredes se encuentran raseadas y pintadas.

Su planta es diáfana, a excepción de la zona destinada a oficina y aseo ubicados en la parte posterior. Los acabados en esta zona son de de plaqueta en suelos, pintura en techo y paredes pintadas o de plaqueta, y la carpintería de madera o aluminio.

Entreplanta: situada al fondo de la nave, ocupa el techo de las oficinas y está constituida con viguetas metálicas y suelo de plaqueta, se accede a través de una escalera metálica. En esta se sitúan los vestuarios, aseos y oficina.

Los acabados del conjunto son de calidad media. El estado de mantenimiento por lo general es normal, acorde a los años y el uso al que se destina.

Instalaciones específicas: electricidad 380, agua, protección de incendios, compresor.

Estado de conservación: Normal

Detalle de Superficies:

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Taller	Baja	180	5,30
Oficinas-aseo-escalera	Baja	34	-
Oficinas-aseo-vestuario	E.P.	34	-
Total Nave		214	

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 Si hay
 Protección de incendios Si hay

Antigüedad

Antigüedad del edificio mas de 50 años.

Rehabilitaciones La cubierta y oficinas hace 15 años

4.3 ACTIVIDAD DESARROLADA

4.3.1 Descripción

Taller de Reparación y Construcción material de Acero.

Nº de Trabajadores: 5 socios

4.3.2 Relación de Maquinaria

- Torno De Control Numérico
- Planeadora
- Fresadora
- Torno convencional
- Sierra
- Taladro Radial
- Mandrinadora
- Rectificadora
- Carretilla Elevadora
- Grúa sobre puente grúa de 3Tm
- Mobiliario de oficina 2 puestos de trabajo y vestuarios

4.3.3 Instalaciones específicas

Electricidad 380, agua, protección de incendios, compresor y grúa puente.

4.3.4 Arrendamiento

Fecha Contrato: 1 enero 1996

S= 280 m²

Duración 2 años

Renta = 721 €/mes

Actualización s/IPC

Situación actual = Tácita reconducción prorrogable mes a mes.

Por lo que consideramos no procede derecho indemnizatorio por pérdida de alquiler.

4.3.5 RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD

De la información facilitada correspondiente a los Gastos de Explotación, extraemos los siguientes datos a utilizar a efectos de cálculo.

COSTES FIJOS				
Concepto	Ejercicio			Valor medio(*)
	Año 2009	Año 2010	Año 1011	Costes Fijos
TOTAL GASTOS PERSONAL	90.847,95	97.312,76	101.550,06	96.570,26 €
Sueldos, Salarios y Asimilados	71.500,30	75.805,31	81.342,73	76.216,11 €
Cargas Sociales	19.347,65	21.507,45	20.207,33	20.354,14 €
GASTOS FINANCIEROS	565,97	531,52	412,50	503,33 €
COSTE MEDIO ANUAL	91.413,92	97.844,28	101.962,56	97.073,59 €

(*) Valor Medio de los 3 últimos años.

5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado de la empresa Talleres Rontegi S.Coop de Bilbao afecto por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Resumen de Costes por traslado de actividad

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de maquinaria, mobiliario y stock	17.878,00 €
Traslado de Grúas	9.500,00 €
Instalaciones	27.442,00€
Licencias, Tasas y Honorarios	4.267,29 €
Lucro Cesante	3.989,33 €
TOTAL	63.076,00 €

🚧 El Coste de Indemnización por Traslado de Actividad asciende a la cantidad de **SESENTA Y TRES MIL SETENTA Y SEIS EUROS (63.076 €)**.

5.1.1,- Gastos de Traslado Material

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:

1. La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.
2. A efectos de cálculos estimaremos los siguientes Costes de Referencia:

Coste Camión Grúa: 50 €
 Coste Operario: 24 €/h
 Fenwich..... 30 €/h

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
MAQUINARIA					
Equipos de producción					
	Ud.	> Torno De Control Numérico	1	2.400	2.400
	Ud.	> Planeadora	1	2.500	2.500
	Ud.	> Fresadora	1	4.000	4.000
	Ud.	> Torno convencional	1	2.000	2.000
	Ud.	> Sierra	1	2.500	2.500
	Ud.	> Taladro Radial	1	900	900
	Ud.	> Mandrinadora	1	900	900
	Ud.	> Rectificadora	1	900	900
	Ud.	> Carretilla Elevadora	1	100	100
	Ud.	> Compresor Aire Acondicionado	1	200	200
TOTAL PARCIAL					16.400
Varios					
	Ud.	> Mobiliario de oficina y vestuarios	P.A.		500
	Ud.	> Pequeño utensillo y maquinaria	2	200	400
TOTAL PARCIAL					900
TOTAL MAQUINARIA DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE				(EUROS)	17.300

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
STOCK/MOBILIARIO					
	Ud.	Stock y Material de Oficina TOTAL Partida Alzada	1		
TOTAL PARCIAL					578
TOTAL STOCK / Material de Oficina (CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA)				(EUROS)	578

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
GRUAS					
	Ud.	> Grúa sobre puente grúa de 3Tm	1	9.500	9.500
TOTAL PARCIAL					9.500
TOTAL GRUAS DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE				(EUROS)	9.500

5.1.2,- Gastos de Apertura

Para el cálculo de estos, estimaremos que para dar continuidad a la actividad actual, se requiere de un local de 214 m² de los cuales 68 m² se destinarían a oficinas, vestuarios y el resto a taller.

5.1.2.1 Gastos Nuevas Instalaciones

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN M2	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
ESTIMACIÓN DE INSTALACIONES					
Protección contra incendios					
		Suministro e instalación de Extintores fijos			
		Suministro e instalación de pulsadores de alarma			
		Centralita deteccion	214	5	1.007
		TOTAL PARCIAL			1.007
NOTA	No se incluye instalacion de bies ni deteccion ambiente(no existente)				
Electricidad-Fuerza General					
		Cuadro de contadores BT			
		Bateria de condensadores			
		Cuadro eléctrico de BT			
		Interconexiones eléctricas entre contadores, CGBT y Bateria condensadores			
		Canalizaciones eléctricas generales			
		Acometidas a maquinaria			
		Cableados y canalizaciones secundarios			
		Montaje cuadros eléctricos de maquinaria y tomacorrientes			
		Puntos de fuerza	214	76	16.365
		TOTAL PARCIAL			16.365
NOTA					
Electricidad-Alumbrado normal y emergencia					
		Suministro y montaje Luminarias industriales 250W			
		Cudro alumbrado y fuerza oficinas			
		Luminarias oficinas			
		Luminarias de emergencia			
		Puntos de alumbrado normal oficinas			
		Puntos de alumbrado normal pabellón			
		Puntos alumbrado emergencia	214	47	10.071
		TOTAL PARCIAL			10.071
TOTAL INSTALACIONES				(EUROS)	27.442

5.1.2.2.- Coste Estimado de Licencias y Tasas municipales

Para la estimación del coste correspondiente a los impuestos municipales: impuestos y tasas sobre construcción-licencia de obras, aplicaremos las tarifas recogidas en la Normativa fiscal tributaria local del Ayuntamiento de Bilbao. Por lo que el tipo correspondiente al impuesto de construcción es del 5%, mientras que la tasas se aplicará en función del Presupuesto de Ejecución conforme a los varemos aprobados por el propio Ayuntamiento en su Normativa Fiscal.

PEM 23.325,70 €	
Licencia de obras (5% PEM).....	1.166,30 €
Tasa por obras.....	587,00 €
Tasas de apertura (entre 200 y 500m ² const.).....	659,00 €
Honorarios.....	1.855,00 €
Total.....	4.267,30 €

5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PARADA DE ACTIVIDAD

Para la estimación de la Pérdida de Beneficio calculamos la misma estimando los días de afección que el traslado va a suponer en relación a los Gastos Fijos de Explotación , calculando la misma a partir de la información obtenida de la Cuenta de Explotación de los Años 2009-2010-2011. Para ello y en base a estudios propios de LKS INGENIERIA S.COOP hemos determinado un plazo estimativo de afección por traslado de 15 días.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
Concepto	C. FIJOS
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	96.570,26 €
Sueldos, salarios y asimilados	76.216,11 €
Cargas sociales	20.354,14 €
GASTOS FINANCIEROS	503,33 €
COSTE TOTAL ANUAL	97.073,59 €
COSTE QUINCENAL	3.989,33 €

Por tanto el coste indemnizatorio por Pérdida de Beneficios estimando **15 días de gastos directos** ascendería a **TRES MIL NOVECIENTAS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (3.989,33 €)**.

5.3 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PERDIDA DE DERECHOS

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 periodo de Tácita reconducción, por plazos mensuales.

6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

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

CONCEPTO		IMPORTE EUROS
Gastos de Indemnización por Traslado de Actividad	27.378 €	
Gastos de Apertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.Calidad, S.Salud, Proyecto y Dirección de.Obra)	31.709 €	
Indemnización por Traslado de Actividad		59.087€
Indemnización por Pérdida de Beneficio de Actividad		3.989 €
Indemnización por pérdida de Alquileres		0 €
TOTAL		63.076 €

. Estos valores no contemplan el IVA

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a Talleres Rontegi s.coop en concepto de Indemnización por pérdida de derechos de los bienes ubicados en Camino de S. Felicísimo nº 5 (Parcela nº 68 del Proyecto de Reparcelación de Zorrozaurre) a **SESENTA Y TRES MIL SETENTA Y SEIS EUROS (63.076 €)**.

Arrasate a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS



Travesía de los Espinos 5



FOTOGRAFÍAS

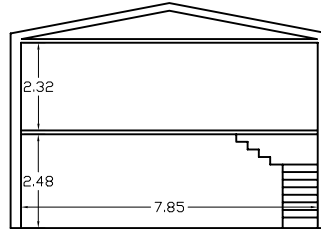


° Travesía de los Espinos 5

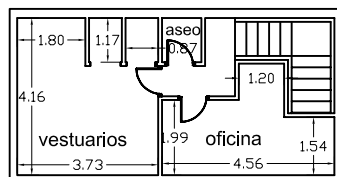


ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

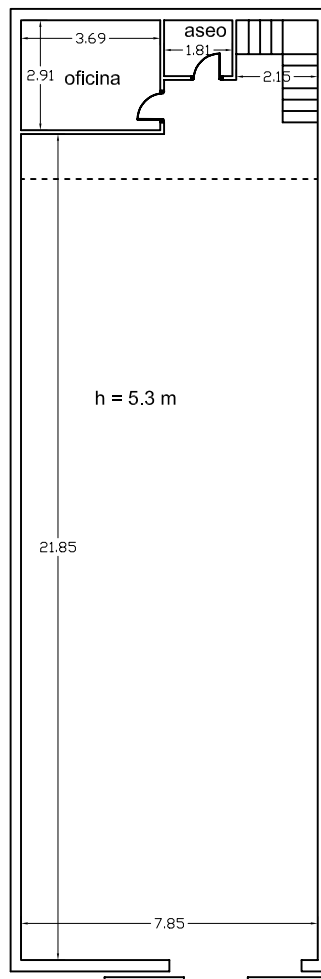
PLANO DE PLANTA



Sección



Entreplanta

Superficie construida 34 m²

Planta baja

Superficie construida 214 m²

Escala 1 / 200



ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

Empresa.....: 032 TALLERES RONTEGUI S.C.L.
 Desde Fecha..: 01/01/2010

Fecha.....: 23/05/2012
 Hasta Fecha..: 31/12/2010

PERDIDAS Y GANANCIAS

	Notas	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.Importe Neto de la Cifra de Negocios		151.069,23	141.686,11
a) Ventas		151.069,23	141.686,11
4. Aprovisionamientos		-25.731,21	-26.631,45
a) Consumo Mercaderías			-2.258,64
b) Consumo Materias Primas y otras Materias Consumibles		-22.398,36	-18.988,23
c) Trabajos Realizados por otras Empresas		-3.332,85	-5.384,58
6. Gastos de Personal		-97.312,76	-90.847,95
a) Sueldos Salarios y Asimilados		-75.805,31	-71.500,30
b) Cargas Sociales		-21.507,45	-19.347,65
7.Otros Gastos de Explotación		-30.295,87	-35.894,50
a) Servicios Exteriores		-29.669,79	-32.589,29
b) Tributos		-626,08	-626,08
c) Pérdidas, Deterioro y Variación de Provis. Oper. Comerc.			-2.679,13
8. Amortización del Inmovilizado		-720,00	-730,00
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones de Inmovilizado		10,00	
b) Resultados por Enajenaciones y otras		10,00	
A-1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		-2.980,61	-12.417,79
13. Gastos Financieros		-531,52	-565,97
b) Por Deudas con Terceros		-531,52	-565,97
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-531,52	-565,97
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-3.512,13	-12.983,76
A.4) RTDO. DEL EJER. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-3.512,13	-12.983,76
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADOS DEL EJERCICIO		-3.512,13	-12.983,76

Empresa.....: 032 TALLERES RONTEGUI S.C.L.
Desde Fecha..: 01/01/2009

Fecha.....: 23/05/2012
Hasta Fecha..: 31/12/2009

PERDIDAS Y GANANCIAS

	<u>Notas</u>	<u>Ejercicio 2009</u>	<u>Ejercicio 2008</u>
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.Importe Neto de la Cifra de Negocios		141.686,11	276.837,07
a) Ventas		141.686,11	276.837,07
4. Aprovisionamientos		-26.631,45	-70.364,87
a) Consumo Mercaderías		-2.258,64	
b) Consumo Materias Primas y otras Materias Consumibles		-18.988,23	-64.535,03
c) Trabajos Realizados por otras Empresas		-5.384,58	-5.829,84
6. Gastos de Personal		-90.847,95	-146.066,97
a) Sueldos Salarios y Asimilados		-71.500,30	-125.906,85
b) Cargas Sociales		-19.347,65	-20.160,12
7.Otros Gastos de Explotación		-35.894,50	-51.107,05
a) Servicios Exteriores		-32.589,29	-50.506,15
b) Tributos		-626,08	-600,90
c) Pérdidas, Deterioro y Variación de Provis. Oper. Comerc.		-2.679,13	
8. Amortización del Inmovilizado		-730,00	-208,56
A-1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		-12.417,79	9.089,62
13. Gastos Financieros		-565,97	-4.490,68
a) Por Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas			-3.778,53
b) Por Deudas con Terceros		-565,97	-712,15
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-565,97	-4.490,68
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-12.983,76	4.598,94
A.4) RTDO. DEL EJER. PROCEDENTE DE OPERACIONES CON		-12.983,76	4.598,94
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADOS DEL EJERCICIO		-12.983,76	4.598,94

Empresa.....: 032 TALLERES RONTEGUI S.C.L.
Desde Fecha..: 01/01/2011Fecha.....: 23/05/2012
Hasta Fecha..: 31/12/2011**PERDIDAS Y GANANCIAS**

	<u>Notas</u>	<u>Ejercicio 2011</u>	<u>Ejercicio 2010</u>
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.Importe Neto de la Cifra de Negocios		161.285,18	151.069,23
a) Ventas		161.285,18	151.069,23
4. Aprovisionamientos		-25.482,83	-25.731,21
a) Consumo Mercaderías		-2.137,12	
b) Consumo Materias Primas y otras Materias Consumibles		-18.558,53	-22.398,36
c) Trabajos Realizados por otras Empresas		-4.787,18	-3.332,85
6. Gastos de Personal		-101.550,06	-97.312,76
a) Sueldos Salarios y Asimilados		-81.342,73	-75.805,31
b) Cargas Sociales		-20.207,33	-21.507,45
7.Otros Gastos de Explotación		-28.825,62	-30.295,87
a) Servicios Exteriores		-28.825,62	-29.669,79
b) Tributos			-626,08
8. Amortización del Inmovilizado		-600,00	-720,00
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones de Inmovilizado			10,00
b) Resultados por Enajenaciones y otras			10,00
A-1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		4.826,67	-2.980,61
13. Gastos Financieros		-412,50	-531,52
b) Por Deudas con Terceros		-412,50	-531,52
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-412,50	-531,52
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		4.414,17	-3.512,13
A.4) RTDO. DEL EJER. PROCEDENTE DE OPERACIONES CON		4.414,17	-3.512,13
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADOS DEL EJERCICIO		4.414,17	-3.512,13



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Bizkaia

Bizkaiko Hiri Jabegoaren Ganbara Ofiziala

HENAO, 9 - 48009 BILBAO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En BILBAO a 1 de ENERO 19 90

REUNIDOS: De una parte como arrendador, D. JOSE IGNACIO LEGUE IRASTORZA domiciliado en BILBAO Calle AVDA. UNIVERSIDADES n.º 5 planta 5ª mano Dha. con DNI/NIF 14.410329, representado por D. con DNI. en su calidad de

Y de la otra parte como arrendatario D. TALLERES RONGEUI, SCOOP. domiciliado en BILBAO Calle CNO. SAN FELICISIMO n.º 5 planta mano con DNI/NIF F-48-402358, representado por D. VICENTE MARIN VELASCO con DNI en su calidad de PRESIDENTE

OTORGAN contrato de arrendamiento cuyo objeto y condiciones son las siguientes:

PRIMERA.- Objeto.- Constituye el objeto del contrato el local de negocio sito en la planta BAJA mano número 5 de la casa n.º de la calle CNO. SAN FELICISIMO de la ciudad de BILBAO

Dicho local tiene una forma RECTANGULAR y una superficie aproximada de 200 m2.

Está distribuida en los siguientes huecos y dispone de las siguientes instalaciones y servicios

todo lo cual es recibido por el arrendatario en arrendamiento en buen estado de conservación y de funcionamiento. Corresponde a dicho local una cuota % de la contribución a todos los gastos que ocasionen el uso, conservación y reparación de los servicios y elementos comunes del edificio de que forma parte.

SEGUNDA.- Plazo.- El plazo de duración del presente contrato será de DOS AÑOS, al amparo de lo establecido en el art. 9-1 del R.D.L. 2/1985 de 30 de Abril. Por ello transcurrido dicho plazo quedará extinguido el contrato y procederá el desahucio de acuerdo con la causa 1ª del art. 1.569 del Código Civil.

Si vencido el plazo de duración del contrato el arrendador no notificase al arrendatario dentro de los quince días siguientes su propósito de darle por resuelto o le requiriese de desalojo del local, procederá la prórroga establecida en el art. 1.566 del Código Civil por meses sucesivos hasta que el arrendador practicare dicha notificación o requerimiento, lo que habrá de efectuar con tres meses de antelación a la fecha de su efectividad; si bien durante dichos plazos así como durante el tiempo que transcurra hasta la devolución del local al arrendador, será exigible por éste al arrendatario la cantidad mensual que resultare de aplicar la revisión periódica pactada en el párrafo siguiente.

TERCERA.- Renta.- La renta que se pacta inicialmente es la de ~~OCHEENTA Y CUATRO~~ ~~SESENTAYCUATROMIL OCHO CIENTAS~~ PESETAS (.....ptas.) al mes, que se devengarán el día 1º de cada mes natural y su pago se hará efectivo por el arrendatario en el domicilio del arrendador o cuenta bancaria que éste designe.

Con el fin de adecuar permanentemente la cuantía de la renta al poder adquisitivo de la moneda, lo que así expresamente pactan las partes, aquélla será objeto de revisión automática anualmente en igual mes que en el de la fecha del presente contrato. A tal objeto cada año se comparará el Índice General de Precios de Consumo para el Conjunto Nacional publicado por los Servicios Oficiales de Estadística correspondiente al mes de la fecha de este contrato con el del mes anterior del año en que respectivamente haya de tener lugar la revisión de la renta, y el porcentaje que se deduzca de su comparación se aplicará sobre la cuantía pactada como renta inicial, constituyendo la diferencia entre esta cantidad y la última revisada el aumento o disminución de renta mensual durante el período anual. Hasta que sean publicados los índices que deban aplicarse para determinar la cuantía de la revisión, el arrendatario seguirá satisfaciendo la que viniera pagando antes de la fecha de la revisión, pero se entenderá su entrega como pago a cuenta de la que, en aumento o disminución, le corresponda pagar con arreglo a esta cláusula, cuya aplicación tendrá efectos retroactivos desde la fecha pactada para revisarla.

En todo caso, cuando por aplicación del pacto de revisión procediese aumento de renta, el arrendador remitirá al arrendatario certificación expedida por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Vizcaya; y si procediese la reducción de la misma el arrendatario remitirá al arrendador igual certificación, atribuyendo a ésta los efectos provisionales de que la no aceptación de la cantidad certificada por la Cámara por el arrendatario se entenderá como impago de la renta exigible, y si no la admitiere el arrendador se reputará como límite del cobro exigible, en tanto concierne a la certificación de la Cámara de la Propiedad Urbana, resolviendo judicialmente el presente

CUARTA.- Destino.- El arrendatario destinará el local para explotación de su propio negocio abierto al público de TALLER DE MECANIZACIÓN no pudiendo dedicarle a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita del arrendador. Igualmente no podrá subarrendar el local en todo o en parte, ni cederle ni traspasarle, haciendo formal y solemne declaración expresa de renuncia a los derechos que al respecto le concede la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cualquier caso el arrendador quedará exento de cualquier responsabilidad en el caso de que el arrendatario no obtenga licencia municipal o las autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad que se propone ejercitar el arrendatario en el local arrendado.

QUINTA.- Uso.- El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso del local y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, que sean imprescindibles para el normal uso de aquél, las normas estatutarias y reglamentos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por él, sus dependientes y clientes, y sin poder instalar cargas superiores a las que se deduzcan del estudio del solado y paredes interiores.

El arrendatario se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en el local y a mantener limpia y expedita la acera lindante con el local, y de tener acceso por el portal éste y el correspondiente tramo de escalera.

SEXTA.- Conservación.- El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato incluso exterior el local, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro del local o con acceso por éste como privativos a su servicio, realizando por su cuenta y a su cargo y bajo su responsabilidad las reparaciones precisas a dicho efecto, y en su caso la reposición de las mismas por otras de igual función y clase, aunque tengan por causa hechos ajenos; sin perjuicio de la acción directa contra el causante. Se prohíbe al arrendatario realizar obras que supongan la modificación de la configuración del local o la alteración de sus instalaciones o servicios o que afecten a los elementos comunes del edificio; y no tendrá derecho a exigir innovaciones o mejoras del arrendador.

SEPTIMA.- Gastos e impuestos.- El arrendatario se obliga a pagar la cantidad imputable al titular del local por los gastos de uso, entretenimiento y reparación de las instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte el local arrendado, y a tal efecto se señala que la cuota de contribución asignada al local es el QUE CORRESPONDA..... Igualmente se obliga a pagar el aumento de las cantidades a pagar por el titular del local arrendado por el aumento de impuestos o por creación de otros que graven la propiedad del mismo o la percepción de la renta exigible por su arrendamiento, y los de constitución de este arrendamiento.

OCTAVA.- Fianza.- El arrendatario viene obligado a depositar en poder del propietario la cantidad de PESETAS en calidad de fianza y para responder de las obligaciones contraídas, que le serán devueltas por el arrendador en el momento de la devolución del local, una vez descontado el importe de las obligaciones pendientes, y sin perjuicio de la reclamación, en su caso, de daños y perjuicios.

NOVENA.- Demora en el pago de la renta.- La demora por parte del arrendatario en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato, producirá la obligación de pago de intereses a favor del arrendador al tipo del doce por ciento anual, desde la fecha en que se devengara el pago de aquéllos hasta el momento en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que corresponden al arrendador, cuyos gastos -incluidos los de Abogado y Procurador- serán, en caso de prosperar, por cuenta y a cargo del arrendatario.

DECIMA.- Domicilio para notificaciones.- El arrendatario señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato el propio local arrendado.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

CONDICIONES ADICIONALES

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana
de Bizkaia

Bizkaiko Hiri Jabegoaren
Ganbara Ofiziala

HENAO, 9 - 48009 BILBAO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En BILBAO a 1 de ENERO 19 90

REUNIDOS: De una parte como arrendador, D. JOSE IGNACIO LECUE IRASTORZA.....
domiciliado enBILBAO..... Calle AVDA. UNIVERSIDADES..... nº 5.....
planta 5..... mano DCHA....., con DNI/NIF 14.410329....., representado por D.
....., con DNI....., en su calidad de

Y de la otra parte como arrendatario D. TALLERES RONTAGLI, S Coop......
domiciliado enBILBAO..... Calle TRAVESIA DE LOS ESPINOS..... nº 4..... planta BAJO.....
mano..... con DNI/NIF F-48-402358....., representado por D. VICENTE MARIN VELASCO.....
con DNI en su calidad de PRESIDENTE.....

OTORGAN contrato de arrendamiento cuyo objeto y condiciones son las siguientes:

PRIMERA.- Objeto.- Constituye el objeto del contrato el local de negocio sito en la planta BAJA..... mano
..... número 4..... de la casa nº 4..... de la calle TRAVESIA DE LOS ESPINOS de la ciudad de BILBAO.....

Dicho local tiene una forma RECTANGULAR..... y una superficie aproximada de 89.....m2.

Está distribuida en los siguientes huecos
y dispone de las siguientes instalaciones y servicios

..... todo lo cual es recibido por el arrendatario en arrendamiento en buen estado de conservación y de funcionamiento
Corresponde a dicho local una cuota.....% de la contribución a todos los gastos que ocasionen el uso, conserva-
ción y reparación de los servicios y elementos comunes del edificio de que forma parte.

SEGUNDA.- Plazo.- El plazo de duración del presente contrato será de DOS AÑOS, al amparo de lo esta-
blecido en el art. 9-1 del R.D.L. 2/1985 de 30 de Abril. Por ello transcurrido dicho plazo quedará extinguido el
contrato y procederá el desahucio de acuerdo con la causa 1ª del art. 1.569 del Código Civil.

Si vencido el plazo de duración del contrato el arrendador no notificase al arrendatario dentro de los
quince días siguientes su propósito de darle por resuelto o le requiriese de desalojo del local, procederá la pró-
rroga establecida en el art. 1.566 del Código Civil por meses sucesivos hasta que el arrendador practicare dicha
notificación o requerimiento, lo que habrá de efectuar con tres meses de antelación a la fecha de su efectividad;
si bien durante dichos plazos así como durante el tiempo que transcurra hasta la devolución del local al arrendador,
será exigible por éste al arrendatario la cantidad mensual que resultare de aplicar la revisión periódica pactada
en el párrafo siguiente.

TERCERA.- Renta.- La renta que se pacta inicialmente es la de VEINTICINCOMIL..... PESETAS
(-25.000-.....ptas.) al mes, que se devengarán el día 1º de cada mes natural y su pago
se hará efectivo por el arrendatario en el domicilio del arrendador o cuenta bancaria que éste designe.

Con el fin de adecuar permanentemente la cuantía de la renta al poder adquisitivo de la moneda, lo que así
expresamente pactan las partes, aquélla será objeto de revisión automática anualmente en igual mes que en el de la
fecha del presente contrato. A tal objeto cada año se comparará el Índice General de Precios de Consumo para el Con-
junto Nacional publicado por los Servicios Oficiales de Estadística correspondiente al mes de la fecha de este con-
trato con el del mes anterior del año en que respectivamente haya de tener lugar la revisión de la renta, y el porcen-
taje que se deduzca de su comparación se aplicará sobre la cuantía pactada como renta inicial, constituyendo la di-
ferencia entre esta cantidad y la última revisada el aumento o disminución de renta mensual durante el período
anual. Hasta que sean publicados los índices que deban aplicarse para determinar la cuantía de la revisión, el
arrendatario seguirá satisfaciendo la que viniera pagando antes de la fecha de la revisión, pero se entenderá su
entrega como pago a cuenta de la que, en aumento o disminución, le corresponda pagar con arreglo a esta cláusula,
cuya aplicación tendrá efectos retroactivos desde la fecha pactada para revisarla.

En todo caso, cuando por aplicación del pacto de revisión procediese aumento de renta, el arrendador re-
mitirá al arrendatario certificación expedida por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Vizcaya; y si proce-
diese la reducción de la misma el arrendatario remitirá al arrendador igual certificación, atribuyendo a ésta los
efectos provisionales de que la no aceptación de la cantidad certificada por la Cámara por el arrendatario se enten-
derá como impago de la renta exigible, y si no la admitiere el arrendador se reputará como límite del cobro exigible.

CUARTA.- Destino.- El arrendatario destinará el local para explotación de su propio negocio abierto al público de MECANIZACION. TALLER. no pudiendo dedicarle a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita del arrendador. Igualmente podrá subarrendar el local en todo o en parte, ni cederle ni traspasarle, haciendo formal y solemne declaración expresa de renuncia a los derechos que al respecto le concede la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cualquier caso el arrendador quedará exento de cualquier responsabilidad en el caso de que el arrendatario no obtenga licencia municipal o las autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad que se propone ejercitar el arrendatario en el local arrendado.

QUINTA.- Uso.- El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso del local y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, que sean imprescindibles para el normal uso de aquél, las normas estatutarias y reglamentos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por él, sus dependientes y clientes, y sin poder instalar cargas superiores a las que se deduzcan del estudio del solado y paredes interiores..

El arrendatario se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en el local y a mantener limpia y expedita la acera lindante con el local, y de tener acceso por el portal éste y el correspondiente tramo de escalera.

SEXTA.- Conservación.- El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato incluso exterior el local, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro del local o con acceso por éste como privativos a su servicio, realizando por su cuenta y a su cargo y bajo su responsabilidad las reparaciones precisas a dicho efecto, y en su caso la reposición de las mismas por otras de igual función y clase, aunque tengan por causa hechos ajenos; sin perjuicio de la acción directa contra el causante. Se prohíbe al arrendatario realizar obras que supongan la modificación de la configuración del local o la alteración de sus instalaciones o servicios o que afecten a los elementos comunes del edificio; y no tendrá derecho a exigir innovaciones o mejoras del arrendador.

SEPTIMA.- Gastos e impuestos.- El arrendatario se obliga a pagar la cantidad imputable al titular del local por los gastos de uso, entretenimiento y reparación de las instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte el local arrendado, y a tal efecto se señala que la cuota de contribución asignada al local es el QUE CORRESPONDA..... Igualmente se obliga a pagar el aumento de las cantidades a pagar por el titular del local arrendado por el aumento de impuestos o por creación de otros que graven la propiedad del mismo o la percepción de la renta exigible por su arrendamiento, y los de constitución de este arrendamiento.

OCTAVA.- Fianza.- El arrendatario viene obligado a depositar en poder del propietario la cantidad de PESETAS en calidad de fianza y para responder de las obligaciones contraídas, que le serán devueltas por el arrendador en el momento de la devolución del local, una vez descontado el importe de las obligaciones pendientes, y sin perjuicio de la reclamación, en su caso, de daños y perjuicios.


NOVENA.- Demora en el pago de la renta.- La demora por parte del arrendatario en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato, producirá la obligación de pago de intereses a favor del arrendador al tipo del doce por ciento anual, desde la fecha en que se devengara el pago de aquéllos hasta el momento en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que corresponden al arrendador, cuyos gastos -incluidos los de Abogado y Procurador- serán, en caso de prosperar, por cuenta y a cargo del arrendatario.

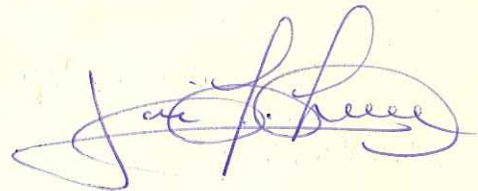
DECIMA.- Domicilio para notificaciones.- El arrendatario señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato el propio local arrendado.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

CONDICIONES ADICIONALES



EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,



Cámara de la Propiedad Urbana
de la Provincia de Bizkaia

Bizkaiko Hiria Jabegoaren
Ganbara

HENAO, 9 - 48009 BILBAO

4

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO
DISTINTO DEL DE VIVIENDA**

En Bilbao a uno de enero de 19 96

Reunidos: De una parte como arrendador, D. Jose Ignacio
Lecue Irastorza
domiciliado en Bilbao
calle Avda. Universedades
nº 5 mano dcha., con DNI/CIF 14.410.329
representado por D., con
DNI, en su calidad de

Y de la otra parte como arrendatario D. Talleres Rontegui
S.COOP.
domiciliado en Bilbao, calle Camino
San Felicísimo nº 5 planta
mano, con DNI/CIF F-48-402358, representado por D.
Vicente Marin Velasco
con DNI 14.683.161 en su calidad de Presidente

Primera.- Objeto.- Constituye el objeto del contrato la finca urbana sita en la planta baja mano número 5 de la casa nº de la calle Camino San Felicísimo de la ciudad de Bilbao

Dicho local tiene una forma de y una superficie aproximada de 280 m²

Está distribuida en los siguientes huecos y dispone de las siguientes instalaciones y servicios todo lo cual es recibido por el arrendatario en arrendamiento en buen estado de conservación y de funcionamiento. Corresponde a dicha finca urbana una cuota del % en la contribución a todos los gastos que ocasionen el uso, conservación y reparación de los servicios y elementos comunes del edificio de que forma parte.

Segunda.- Duración.- El presente contrato tendrá una duración de 2 año / s y mes/ es, comenzando a regir el día 1 de enero de 1.996, y por ello quedará extinguido el día 1 de enero de 19 98, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 4 de la ley de Arrendamientos Urbanos Nº 29 / 1994 de 24 de Noviembre.

Ello no obstante el arrendatario tendrá derecho a rescindir este contrato antes del plazo establecido, siempre que notificare al arrendador su decisión de resolverlo con al menos tres meses de antelación con lo que llevará aparejada la pérdida a favor del arrendador de la fianza, y la obligación de pago de la renta y demás cantidades inherentes al plazo del preaviso y, en su caso, de los que excedieren de aquel hasta que haga efectiva la devolución del local, sus instalaciones y servicios en buen estado.

Tercera.- Renta.- Se pacta en CIENTO VEINTE MIL (120.000pts.) (ptas.) por la cantidad inicial fija y periódica, que el inquilino se obliga a pagar en metálico por el uso de la finca urbana que se le arrienda. La renta se devengará por mensualidades anticipadas, en el domicilio del arrendador o en la cuenta bancaria que éste señale a dicho efecto. El pago se hará en Guipuzcoano c/c 3298/0 0042/0021 ó libreta nº En el precio del alquiler o renta no va comprendido el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, calefacción, electricidad, teléfono, gas, etc.), siendo en todo caso ser contratados por el arrendatario y siendo de su cuenta y cargo el pago de cuantos gastos se ocasionen; ni el pago de los gastos de A. que serán por cuenta del arrendatario.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la finca urbana y sus instalaciones al arrendador o sus causahabientes en pleno estado de uso.

Cuarta.- Revisión de la renta.- La cantidad establecida como renta inicial lo ha sido teniendo en cuenta el valor que actualmente representa, y por ello, al amparo de lo previsto en el artículo 4 - 3º de la vigente ley de arrendamientos urbanos de 24 de Noviembre de 1978, ambas partes mutua y libremente acuerdan que dicha cuantía se adecuará a las variaciones que experimente el poder adquisitivo de la renta deducible de los Indices Oficiales.

A tal fin la renta inicial será actualizada por el arrendador o por el arrendatario en la fecha que cumpla cada año de vigencia del contrato aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional de Precios al Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último Índice que estuviera publicado y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Habida cuenta de que la publicación de los Indices se produce con varios meses de retraso con relación al periodo a que se refieren los Indices, y que, por consiguiente, han de tener aplicación, se acuerda que será válida la revisión que se efectúe en virtud de Indices de carácter mensual, y tendrá efectos hasta el mes a que se refiera el Índice, pudiendo girar el arrendador recibo complementario por los aumentos de renta correspondientes a los meses anteriores o, en su caso, descontar al inquilino las disminuciones. Tanto el arrendatario como el arrendador se someten a la cuantía de la renta revisada que resulte de informe emitido al respecto por la Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia a petición de cualquiera de ellos, y que obligará a ambos en tanto no fuera rectificada por aquélla o por resolución judicial.

Quinta.- Destino.- El arrendatario destinará el objeto arrendado para TALLER DE MECANIZACION pudiendo dedicarlo a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita del arrendador, so pena de resolución del contrato de arrendamiento, pactando en este acto las partes tal causa de resolución del arriendo al amparo del artículo 1.124 del Código Civil en concordancia con el artículo 27 - 1 de la LAU. Así mismo el arrendatario no podrá subarrendarlo o cederlo total o parcialmente a terceras personas, renunciando a tal efecto al derecho que al respecto le pueda corresponder en la vigente LAU, lo que en caso contrario supondrá la resolución del arrendamiento.

En cualquier caso el arrendador quedará exento de cualquier responsabilidad en el caso de que el arrendatario no obtenga la licencia municipal o las autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad que se propone ejercitar el arrendatario en la finca arrendada.

Sexta.- Uso.- El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso del objeto arrendado y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las ordenanzas municipales y reglamentos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por él, sus dependientes y clientes, y sin poder instalar cargas superiores a las que se deduzcan del estudio del solado y paredes exteriores.

El arrendatario se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en la finca y a mantener limpia y reparada la acera lindante con la finca arrendada, y de tener acceso por el portal, éste y el correspondiente tramo de escalera.

Septima.- Conservación.- El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato incluso exterior la finca arrendada, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro de la misma o con acceso por esta, como privativos a su servicio, respondiendo por su cuenta y a su cargo y bajo su responsabilidad las reparaciones precisas a dicho efecto, y en su caso la reposición de lo deteriorado, aunque tenga por causa hechos ajenos; sin perjuicio de la acción directa contra el causante. Se prohíbe al arrendatario realizar obras que supongan la modificación de la configuración de la finca o la alteración de sus instalaciones o servicios o que afecten a los elementos comunes del edificio; y no tendrá derecho a exigir innovaciones o mejoras del arrendador.

El arrendatario viene obligado a poner en conocimiento del arrendador con la máxima urgencia toda novedad previsiblemente perjudicial o el mal estado de conservación de cualquier instalación general del edificio advertible.

Octava.- Gastos e impuestos.- El arrendatario se obliga a pagar, además de la Renta mensual, la cantidad imputable al inmueble arrendado en los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte el mismo. Así mismo el arrendador podrá recargar al arrendatario el 12% anual del importe que corresponda a la finca arrendada en los gastos extraordinarios de la comunidad, por motivo de entretenimiento, reparación o sustitución de instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio, y a tal efecto se hace constar que la cuota de contribución asignada al local es el %. Igualmente será por cuenta y a cargo del arrendatario el pago de los gastos de A. que serán por cuenta del arrendatario.

arrendatario el impuesto sobre Bienes inmuebles que corresponda a la finca arrendada y de las cantidades que venga obligado a pagar el titular del local arrendado por los impuestos o por creación de otros que graven la propiedad del mismo o la percepción de la renta exigible por su arrendamiento, y los de constitución de este arrendamiento.

Novena.- Tanteo y retracto.- El arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto de los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Décima.- Indemnización del arrendatario.- Ambas partes mutua y libremente pactan que a la extinción del presente contrato de arrendamiento, por transcurso del término convencional no se producirá indemnización alguna al arrendatario, no siendo de aplicación por tanto lo dispuesto en el art. 34 de la L. A. U. (Ley Arrendamientos Urbanos).

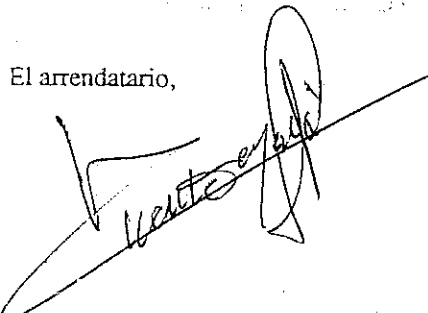
~~Undécima.- Fianza.- El arrendatario viene obligado a depositar en poder del propietario la cantidad de~~
~~DOSCIENTOS CUARENTA MIL (240.000 Ptas.)~~
..... pesetas en calidad de fianza legal y obligatoria para responder de las obligaciones contraídas, que le será devuelta por el arrendador en el momento de la devolución de la finca urbana, una vez descontados el importe de las obligaciones pendientes, y, en su caso, los daños y perjuicios. El importe de dicha fianza a partir de los cinco primeros años de este contrato se revisará en igual cuantía que lo haga la renta según la cláusula 4ª.

El arrendador viene obligado a canjear en el momento de suscribir el contrato el importe de la fianza por Papel de Fianzas en la Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia.

Duodécima.- Demora en el pago de la renta.- La demora por parte del arrendatario en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato producirá la obligación de pago a favor del arrendador al tipo del 1% mensual, desde la fecha de devengo hasta el momento en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que corresponden al arrendador, cuyos gastos - incluidos los de Abogado y Procurador - serán, en caso de prosperar, por cuenta y a cargo del arrendatario, aunque su intervención no fuere preceptiva.

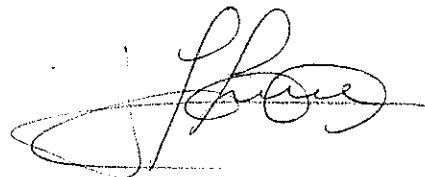
Decimotercera.- Domicilio para notificaciones.- El arrendatario señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato el propio local arrendado.

El arrendatario,



Condiciones adicionales

El arrendador,



El arrendatario,

El arrendador,

NOTAS:

1) Papel de Fianzas.- El arrendador viene obligado a canjear en el momento de suscribir el contrato el importe de la fianza por Papel de Fianzas en la Cámara de la Propiedad Urbana, cuyo importe mínimo será igual a dos mensualidades de la renta.

2) Impuesto sobre el Valor Añadido.- El inquilino está, obligado a satisfacer el porcentaje del I. V. A. sobre la cantidad total a pagar al arrendador por razón de este impuesto.