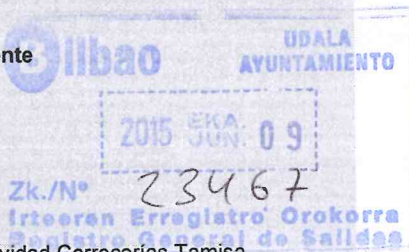


Igorlea/ Remitente
Subárea de Gestión
Espedientea / Expediente
2015-002297

Eguna/Fecha:
5 de junio de 2015

Gaia/Asunto:
Valoración traslado actividad Carrocerías Tamisa

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:



Pablo Otaola Ubieta
e/r Junta de Concertación de la U.E.1 de la A.I 1 de
Zorrozaurre
C/ Colón de Larreategi 13,2º dcha

48001 Bilbao

NOTIFICACIÓN

El Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en funciones, haciendo uso de las atribuciones delegadas al mismo por la Alcaldía–Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por dicha Área, ha dictado, con fecha 5 de junio de 2015, la siguiente Resolución:

PRIMERO.- *Dar traslado a Miguel Angel Ruiz Fernández como titular de Carrocerías Tamisa y a la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre, de la propuesta indemnizatoria por traslado de la actividad económica desarrollada por la mencionada mercantil en el pabellón sito en Ribera de Deusto 44a, en el marco del proyecto de reparcelación de la citada Unidad de Ejecución, según valoración realizada por Activa Ingenieros S.L. e informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 1 de junio de 2015, que se adjuntan a los efectos de su constancia en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1.*

SEGUNDO.- *Dejar testimonio de la presente resolución en el expediente en el que se tramita el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrozaurre (2012-023350).*

TERCERO.- *Notificar, adjuntando los informes que se citan en el apartado primero.”*

Bikoiztua hartu dut/Recibí el duplicado
Eguna/Fecha
Interesdunaren sinadura/Firma de la persona interesada

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua /
La Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión


Arrate Cortazar Leceta

cuantificación total del traslado en la cuantía de 91.577 euros, según se propone en el informe técnico citado.

III.- El proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 que sea objeto de aprobación municipal, deberá incluir en la cuenta de liquidación provisional, en el saldo que contemple a favor de Miguel Angel Ruiz Fernández como titular de Carrocerías Tamisa, la cantidad de 91.577 euros en concepto de costes de traslado de la actividad.

Bilbao, a 1 de junio de 2015

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/La
Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión


Arrate Cortazar Leceta

Txostena / Informe
Sección Jurídico Administrativa de Gestión
Espedientea / Expediente
2015-002297

Eguna/Fecha:
1 de junio de 2015

Gaia/Asunto:
Valoración traslado actividad Carrocerías Tamisa

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

INFORME

EXCMO. SR. ALCALDE

I.- Antecedentes y procedimiento.

Se ha presentado ante el Ayuntamiento de Bilbao, para su aprobación definitiva, el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, cuya tramitación hasta este momento ha sido efectuada por la Junta de Concertación constituida para la gestión de dicho ámbito. Fue objeto de una primera aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 14 de enero de 2014 y ha sido objeto de una segunda aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 17 de diciembre de 2014.

En el ámbito se desarrollan actividades que es necesario trasladar, y se han presentado alegaciones de varias empresas implicadas manifestando su disconformidad con la valoración que se realiza en el proyecto aprobado. La Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006 prevé un procedimiento a seguir en el caso de que en el ámbito existan actividades económicas que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y no exista acuerdo para su indemnización, realojo o traslado. De acuerdo con lo previsto en su apartado 3.d) *"La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad."*

El Ayuntamiento de Bilbao ha adjudicado a Activa Ingenieros S.L. el contrato de servicios para realizar el informe técnico al que se refiere la citada Disposición Adicional, consistente en la valoración del traslado de varias actividades, entre ellas la desarrollada por Miguel Angel Ruiz Fernández, como titular de "Carrocerías Tamisa" en dos pabellones sitos en Ribera de Zorrotzaurre nº46k, según consta en expediente 2014-146251. Esta tasación se ha realizado por el Ingeniero Industrial, Felipe Mendibil Crespo, con fecha 4 de diciembre de 2014.

La propuesta indemnizatoria, junto al informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015 fue trasladada a las partes afectadas, Carrocerías Tamisa y Junta de Concertación, mediante resolución de fecha 6 de febrero de 2015 para que en el plazo de un mes formularan las alegaciones que estimaran oportunas, de conformidad con lo previsto en la D.A.2ª-, apartado 3.d) Ley 2/2006 y por el art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

II.- Ninguna de las partes afectadas ha presentado alegaciones a la propuesta realizada por Activa Ingenieros S.L., por lo cual, entiende quien suscribe que procede aprobar la
Hirigintza Saila / Área de Urbanismo

INFORME DE VALORACION DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DE CARROCERIAS TAMISA EN ZORROTZAURRE

Ref: 14125 Rev-01

4 DE DICIEMBRE DEL 2014.

CLIENTE: AYUNTAMIENTO DE BILBAO

Autor: Felipe Mendibil Crespo
Ingeniero Industrial.
COIB
Col N° 3.817

ACTIVA INGENIEROS SL
Plentzia Bidea 13, Nave 3
48100 Mungia Bizkaia
Tel. 946 743 742
www.activaingenieros.com

ÍNDICE

1	OBJETO	3
2	AUTOR DEL INFORME.	3
3	ANTECEDENTES	5
4	METODOLOGIA	6
5	VALORACIÓN.	7
	5.1 TRASLADO EQUIPOS E INSTALACIONES	7
	5.2 VALORACION DE LA PARADA	9
	5.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE PERSONAL	10
	5.4 VALORACION EN LA AFECCION A LA ACTIVIDAD POR UBICACIÓN GEOGRAFICA	11
	5.5 VALORACION DE LOS COSTES ADMINISTRATIVOS	12
	5.6 VALORACION EN LA AFECCION A LA ACTIVIDAD POR CAMBIO DE ALQUILER	13
6	RESUMEN	14

1 OBJETO

El presente informe pretende valorar el traslado de la actividad de Carrocerías Tamisa en c/ Ribera de Zorrotzaurre 46 k, el valor del traslado de las instalaciones, bienes y equipos y las afecciones que dicho traslado tendrán sobre la actividad.

2 AUTOR DEL INFORME.

El Ayuntamiento de Bilbao ha solicitado a la empresa Activa Ingenieros SL que nombre un perito imparcial con capacidad para la valoración requerida. Tras el proceso habitual, se ha nombrado a D. Felipe Mendibil Crespo, Ingeniero Industrial, colegiado nº 3.817, con domicilio para notificaciones en Activa Ingenieros SL, Plentzia Bidea 13, Nave 3, 48100 Mungia.

D. Felipe Mendibil Crespo, autor del presente informe MANIFIESTA:

“Bajo promesa de decir verdad, que en la emisión del presente Dictamen Pericial ha actuado y, en su caso en el futuro, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera su deber como Perito”. Asimismo manifiesta carecer de causas de posible incompatibilidad, ya que:

- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.

- No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o con sus abogados o procuradores
- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.
- Por lo tanto, después de haber examinado los bienes objeto de la pericia, hecho las gestiones oportunas y según mi leal saber y entender emito la siguiente prueba pericial.

3 ANTECEDENTES

Carrocerías Tamisa es una empresa asentada en el barrio bilbaino de Zorrotzaurre, concretamente en Ribera de Zorrotzaurre nº 46 k, Bilbao, Bizkaia, y dedicada a la reparación de vehículos.

La reordenación del área hace que sea necesario trasladar la fabrica a otra ubicación, para lo cual se hace necesario valorar la indemnización de las *"plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas ... que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución"* así como *"indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan"*. En este caso y por encargo se valorarán los gastos de reinstalación de la actividad.

Iniciada esta procedimiento, se ha realizado una valoración por parte de Aseper representando a la Junta de Concertación de la UE 1 y otra valoración contradictoria encargada por la propiedad y realizada por Arkuri Estudios. No consta a este perito que exista contestación a las alegaciones.

Para la realización de este informe se ha tenido en cuenta la normativa y legislación que es de aplicación y que citamos como más importante la siguiente relación no exhaustiva:

- a) RDL 2/2008 Texto refundido de la Ley del Suelo.
- b) Ley 2/2006. Ley del suelo y urbanismo del País Vasco.
- c) Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.
- d) RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Real decreto 1020/93 Normas técnicas de Valoración.
- f) Decreto Foral 188/2006, de 28 de noviembre, Normas Técnicas para la determinación del Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

4 METODOLOGIA

El informe se divide en cinco apartados claros:

1. Valoración del traslado de maquinaria e instalaciones.
2. Valoración de la parada.
3. Valoración de las afecciones laborales.
4. Valoración en la afección a la actividad por ubicación geográfica.
5. Valoración de los costes administrativos.
6. Valoración de diferencias de alquiler

El método de valoración es el método de reposición en el caso de no poder trasladar y el de coste en el caso de traslado

Se valora a la fecha de emisión del informe por petición del cliente, esta valoración a su vez tiene un intervalo de validez de diez años, es decir dentro del periodo citado se puede corregir su valor con la aplicación de los IPCs correspondientes dentro de un margen del 5% de incertidumbre.

La moneda de valoración será el euro y los precios serán los propios de la plaza, en este caso Bilbao y los métodos de valoración irán marcados en cada capítulo.

La finalidad de la valoración es servir al justo reparto de cargas y beneficios que se produce en el proceso urbanizador de la zona donde se ubica Carrocerías Tamisa.

5 VALORACIÓN.

5.1 TRASLADO EQUIPOS E INSTALACIONES

La empresa Carrocerías Tamisa dispone de dos actividades , carrocería clasica y carpintería, desarrolladas en 380 m2 de edificio industrial y 34 m2 de oficina en un altillo.

Tal y como se ha indicado en la metodología se realizarán todas las instalaciones de conducción nuevas, tales como cables, tuberías, las bancadas sobre solera capaz resistente, y aquellos elementos cuyo traslado sea superior al coste de nuevo.

El traslado de los equipos se ha estudiado según el leal saber y entender de este perito. En el caso de desmontar equipos se ha valorado las operaciones de derribo necesarias pero no su reconstrucción en algún caso concreto.

La presente valoración considera el traslado de los equipos e instalaciones y en aquellos casos en que por razones de rentabilidad, estado de la ciencia o mejoras se decida, en el futuro, por parte del cliente modificar las características iniciales, serán por cuenta de este último el coste de dichas variaciones. Estas posibles variaciones no se tienen en cuenta en la presente peritación.

Se considera que el traslado es posible a un pabellón situado en un entorno de 20 km, pabellón desnudo de la misma superficie y con las acometidas realizadas.

Traslado de maquinaria:

Harían falta dos peones y un camión pluma cuatro días, para trasladar la maquinaria descrita en la pericial de Arkuri Estudio, que a un coste de:

Camión pluma 40€/h

Peon 18€/h

Total traslado 2.432€

Instalaciones nuevas:

Es necesario instalar, oficinas, vestuarios, iluminación, fuerza eléctrica, alarma, aire comprimido y una cabina de pintura, ya que en la actualidad dispone de una realizada en obra de fábrica intransportable, arcaica pero que funciona:

Aseo-vestuario		6.103€	según pericial Arkuri
Acondicionamiento oficina	20m2 x 60 €/m2	1.200€	
Iluminación		2.350€	según pericial Arkuri
Fuerza	120€/punto x 20 puntos	2.400€	
Alarma	traslado de la actual	600€	
Aire comprimido.	instalación similar a la actual	600€	
Cabina de pintura		26.900€	según pericial Arkuri
Total instalaciones		40.153€	
Total traslado e instalaciones		42.585€	

5.2 VALORACION DE LA PARADA

Se comprueba que un traslado de las características de este taller es suficiente en un plazo de dos semanas, se tiene en cuenta que se ha de habilitar un edificio con todas las instalaciones fijas y una vez que se detenga la producción en la nave antigua se trasladen los equipos móviles. Esto hace que toda la maquinaria se traslade en esos cuatro días y los demás días son de puesta en marcha.

Los gastos de la empresa en esas dos semanas serán los gastos de personal, gastos de amortización, gastos administrativos y lucro cesante.

Se ha tomado la media de los gastos de personal de tres operarios del sector del automóvil, con un sueldo base y medio de 22.000€ brutos anuales, que añadiendo los costes de seguridad social y dividiendo por semanas laborales sale un coste por operario de 707€ semanales. Por lo tanto el gasto salarial es de 4.242€. No es admisible el argumento que se aproveche el mes de vacaciones para hacer el traslado, ya que en este traslado se considera que los trabajadores trabajan en el traslado.

No se consideran amortizaciones porque a simple vista prácticamente todo está amortizado y el lucro cesante es prácticamente inexistente e inevaluable.

5.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE PERSONAL

El Coste del traslado de personal, se ha reducido según la Ley 3/2012 donde en su artículo 11, modifica el artículo 40 del Estatuto de los trabajadores y deja las indemnizaciones por traslado únicamente a los cambios que supongan cambio de residencia, en concreto en el caso que nos ocupa, Tamisa se moverá en un entorno de 20 km, o sea dentro del Bilbao Metropolitano, con adecuadas infraestructuras de transporte y no justificaría un cambio de residencia de ningún trabajador. Luego el coste de este apartado es nulo.

5.4 VALORACION EN LA AFECCION A LA ACTIVIDAD POR UBICACIÓN GEOGRAFICA

La actividad de Tamisa se realiza con los clientes del entorno, esta actividad de pequeños talleres es muy local, predominando los particulares y no las empresas. Desplazarse a una distancia de 20 km, le supone perder clientes y realizar un esfuerzo comercial, la valoración de Arkuri parece prudente y justa, por lo que se valora en 38.550€.

5.5 VALORACION DE LOS COSTES ADMINISTRATIVOS

El traslado de Tamisa supone renovar una serie de documentación administrativa y técnica entre lo que se encuentra:

a) Renovación Licencia de Apertura o Com. Prev	1.200€
b) Proyectos técnicos de instalaciones	3.000€
c) ICIO e impuestos local	500€
d) Gastos de registro mercantil, industrial,..	<u>1.500€</u>

Total	6.200€
-------	--------

5.6 VALORACION EN LA AFECCION A LA ACTIVIDAD POR CAMBIO DE ALQUILER

En la actualidad el coste del alquiler de Tamisa es nulo, y el propietario es la mujer del inquilino, según declara y en caso de ser algo sería muy bajo. No se valora el coste de un mayor coste de alquiler ya que no lo reclaman ni lo valora el arquitecto en su estudio. Es más el arquitecto en su informe da a entender que se mantendrá el arrendamiento al acabar el proceso urbanístico.

6 RESUMEN

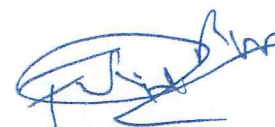
De los capítulos anteriores, D. Felipe Mendibil Crespo establece que bajo las premisas descritas a lo largo de la peritación tanto en forma, fecha, moneda y demás, la valoración del traslado de Carrocerías Tamisa desde Zorrotzaurre es de:

Traslado de equipos e instalaciones	42.585,00 €
Gastos de parada	4.242,00 €
Gastos de traslado de personal	- €
Gastos por ubicación geográfica	38.550,00 €
Costes técnico-administrativos	6.200,00 €
Variación de alquiler	€
TOTAL TRASLADO	91.577,00 €

Asciende la cantidad a NOVENTA Y UNMIL QUINIETOS SETENTA Y SIETE euros.

No se hacen consideraciones fiscales tipo IVA, por entender que la sujeción de las mismas es función de la forma de pago.

En Bilbao a 4 de diciembre de 2.014



Fdo.: Felipe Mendibil Crespo
Ingeniero Industrial
COIIB Col nº 3.817