



# VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LA PARCELA 108 (TECMAE LABORAL, S.A. )



**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

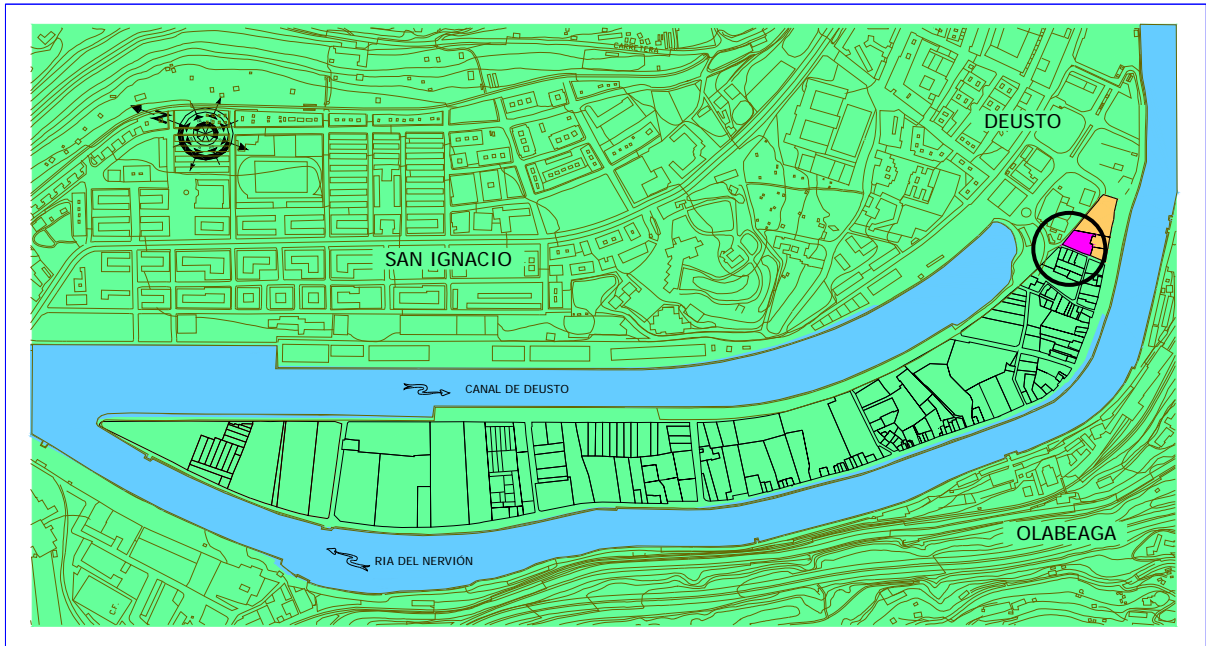
<b>0</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
	3.1 VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE.....	8
	3.2 VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN.....	8
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN.....</b>	<b>10</b>
	4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA.....	10
	4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES .....	12
	4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	13
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....</b>	<b>14</b>
	5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR p.....	14
	5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO.....	14
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....</b>	<b>16</b>

## **ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

## **ANEXO II – OTRA INFORMACIÓN APORTADA**

## 0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es el de calcular el derecho indemnizatorio por demolición correspondiente a la empresa TECMAE LABORAL S.A. en calidad de inquilino del inmueble ubicado en camino de los Espinos s/n, parcela 108.

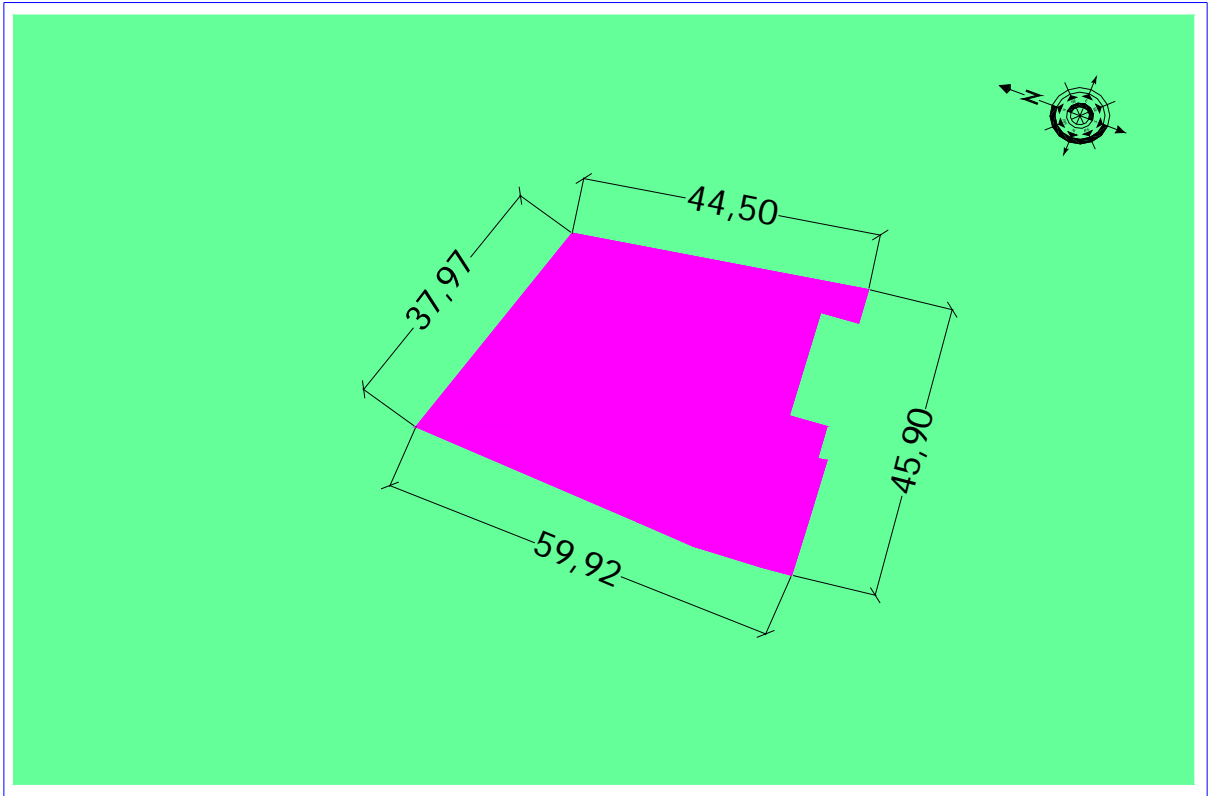


El día de la visita el inmueble estaba ocupado por diverso material de obra, fundamentalmente grúas.

### Solar en alquiler:

Solar arrendado	Uso	Plantas	Superficie
Solar	Solar Industrial	-	1.650 m <sup>2</sup> s

**Plano:**





**Fotografías:**



**VALORACIÓN**

De acuerdo con los criterios referenciados en este informe, el coste indemnizatorio por los conceptos descritos, a la fecha de emisión del informe asciende a:

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EUROS</b>
Indemnización por Coste de Traslado (*)	91.533 €

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

Arrasate Marzo de 2014

LKS TASACIONES S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN  
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 correspondiente a Tecmae Laboral S.A. usuario del solar ubicado en Camino de los Espinos s/n, (Parcela 108 del Proyecto de Reparcelación), de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por **TECMAE LABORAL S.A.** destinado a almacén de maquinaria de obra.

### Solar en alquiler:

Solar arrendado	Uso	Plantas	Superficie
Solar	Solar Industrial	-	1.650 m <sup>2</sup> s

## 2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el derecho indemnizatorio correspondiente a TECMAE LABORAL S.A. 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.



### 3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para calcular los costes de indemnización de derechos existentes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

#### 3.1 VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL 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 nuevo establecimiento.
- Gastos de traslado de material.
- Gastos de apertura.
- Gastos de instalación.
- Indemnización por pérdida de beneficio.
- 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 VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN

##### 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.

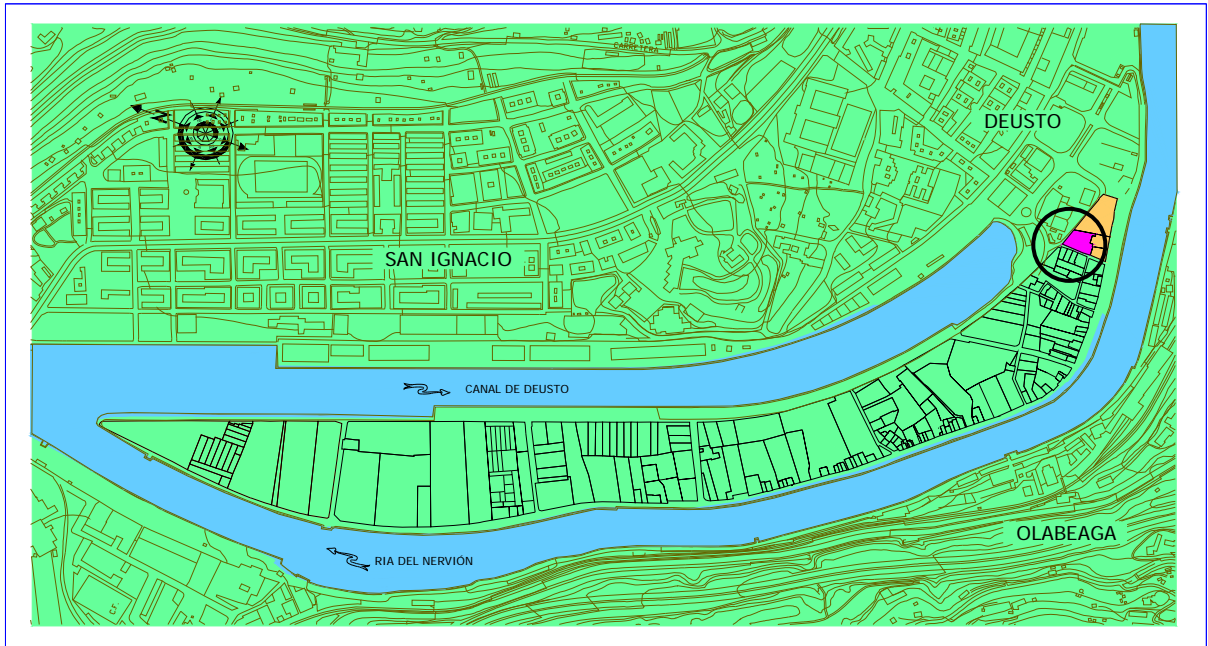
#### **Contratos de duración determinada (firmados con posterioridad al Decreto 2/1985)**

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 oponer 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.

**4 DESCRIPCIÓN**

**4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA**

**4.1.1 Descripción de la situación física del inmueble**



El día de la visita, el inmueble estaba ocupado en calidad de arrendatario por TECMAE LABORAL S.A. y destinada a almacenaje de material de obra fundamentalmente grúas.

Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrotzaurre

**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 ..... No

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 de los inmuebles

No disponemos de información registral.

## 4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

### 4.2.1 Descripción de los bienes en alquiler

El Solar cerrado perimetralmente, al que se accede desde la calle camino de los espinos a través de una amplia puerta metálica enrejada de 2 hojas.

Se utiliza como almacén a cielo abierto de grúas, montacargas y sus accesorios.

#### Detalle de Superficies:

Solar arrendado	Uso	Plantas	Superficie
Almacén	Solar Industrial	-	1.650 m <sup>2</sup> s
	<b>Total</b>		<b>1.650 m<sup>2</sup>s</b>

#### Condiciones de Arrendamiento

##### Contrato de Arrendamiento de Solar

Contrato: Existe contrato de Arrendamiento.

Fecha firma de contrato: 1 de Noviembre de 2005

Arrendatario: TECMAE LABORAL S.A.

Objeto: Terreno de 1.650 m<sup>2</sup> que forman aproximadamente el huerto de la casa ubicada en dicha parcela.

Duración: 1 año, prorrogable a 4 años más.

Renta Contrato: 1.200 €/mes + IVA

Renta Actual: 1.000 €/mes + IVA ( según información facilitada )

Destino: almacenamiento, depósito de grúas y demás maquinaria de la empresa.

### **4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

Guarda de grúas torre, andamiaje, puntuales y sus complementos.

El día de la visita se observa que el material está amontonado, considerando la existencia en el mismo además de la grúa montada, (utilizada para maniobra del material almacenado dentro de la parcela), de 2 grúas torre autoportantes, 39 grúas torre desmontadas , así como 4 montacargas desmontados, y 2 casetas de obra.



## 5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

### 5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER

Tras analizar el contrato de arrendamiento entre las partes, no se considera el Derecho por Pérdida de Alquiler, ya que al permanecer el inquilino en el local una vez acabada la vigencia del contrato, entendemos que el mismo se encuentra en período de Tácita reconducción, por plazos mensuales.

### 5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado del almacén, ubicado en el solar afectado por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia)

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- Para cargar el material almacenado sobre los camiones se utilizará además de la grúa montada en el solar, una auto grúa, disponiendo en el lugar de destino de una segunda para la descarga de los trailers.
- El traslado se estima sobre camiones trailer de 25 Tm.
- La distancia a efectos de cálculo para el traslado se estima en 10 Km.
- A efectos de cálculo estimaremos los siguientes costes de referencia:

Coste trailer 25 Tm: .... 51 €/h

Coste de Autogrúa ..... 44 €/h

Coste Operario: ..... 36 €/h

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN N	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>STOCK</b>			
Casetas prefabricadas	2		
<b>TOTAL TRASPORTE</b>	<b>2</b>		
	<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>1.156</b>
39 Grúas torre, 2 grúas autoportantes y 4 montacargas	83		
<b>TOTAL TRASPORTE EN TRAILERS inc/ Kilometraje</b>	<b>83</b>		
	<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>26.809</b>
2 Autogrúas para apoyo en carga y descarga	83		
<b>TOTAL Autogrúa para carga y descarga incluso operarios</b>	<b>83</b>		
	<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>57.768</b>
<b>TOTAL STOCK CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA</b>		<b>(EUROS)</b>	<b>85.733</b>

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN N	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>GRUAS</b>			
Ud. Grúa pluma	1	5800	5800
	<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>5.800</b>
<b>TOTAL GRUAS DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE</b>		<b>(EUROS)</b>	<b>5.800</b>

**El coste de Indemnización por Traslado del material descrito asciende a NOVENTA Y UNA MIL QUINIENTAS TREINTA Y TRES EUROS ( 91.533 €)**

## 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
Indemnización por Coste de Traslado	91.533 €
<b>TOTAL</b>	<b>91.533 €</b>

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a TECMAE LABORAL S.A., en concepto de traslado por los bienes ubicados en Camino de los Espinos s/n (Parcela 108 del Proyecto de Reparcelación de Zorrotzaurre) asciende a la cantidad de **NOVENTA Y UNA MIL QUINIENTAS TREINTA Y TRES EUROS (91.533 €)**.

Arrasate marzo de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador

## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

## FOTOGRAFÍAS



o



## FOTOGRAFÍAS





## ANEXO II – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

Jesús Bilbao.-  
675719921

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO

En Bilbao a uno de Noviembre de dos mil cinco

### REUNIDOS

De una parte D. Jesús Bilbao-Goyoaga Zamora, mayor de edad, casado y vecino de Bilbao, calle Rodríguez Arias 41-1º y con DNI 15.104.077.

Y de otra D. Víctor Muruaga Arteche, mayor de edad y vecino de Bilbao, con domicilio a estos efectos en Ribera de Zorrozaurre nº 15, y DNI 14.517.395

### INTERVIENEN

Don Jesús Bilbao-Goyoaga, en nombre propio y en representación de la comunidad de propietarios del terreno objeto de este contrato.

Y Don Víctor Muruaga, en nombre y representación de TECMAE LABORAL S.A., según poder otorgado al efecto ante el Notario don Antonio Ledesma, en fecha 3 de mayo de 1985, con facultades para este acto que asegura vigente.

Y con capacidad que tienen y se reconocen para contratar y obligarse

### EXPONEN

1º.- Que la citada comunidad de la que forma parte Don Jesús Bilbao-Goyoaga Zamora es propietaria de un terreno en el barrio de Madariaga de Deusto, hoy Bilbao, Camino de los Espinos s/n.

Dicho terreno tiene una forma casi rectangular y una superficie aproximada de 2.000 metros cuadrados, existiendo una casa habitada en uno de los vértices de la finca que ocupa unos 350 metros, que queda excluida íntegramente de este contrato, por lo que el terreno arrendado se limita a los 1.650 metros cuadrados que, aproximadamente, forman el huerto de la casa.

2º.- Que habiendo vencido el contrato de arrendamiento que les unía y teniendo interés la propiedad en arrendar dicho terreno y TECMAE LABORAL S.A en aceptar un nuevo arrendamiento, se reúnen en el día de hoy y lo llevan a efecto, de acuerdo al presente contrato que resulta de las siguientes

### CLÁUSULAS

1ª.- El precio de arrendamiento se pacta en MIL DOSCIENTOS euros mensuales (1.200) que se pagarán por meses adelantados, durante los días uno al cinco de cada mes, contra el otorgamiento del correspondiente recibo o por ingreso en la cuenta bancaria que designe el arrendador, incrementado en los impuestos que pudieren corresponderle en cada momento.

En el precio del alquiler no va comprendido el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, electricidad, etc.) debiendo en todo caso ser contratados por el arrendatario y siendo de su cuenta y cargo el pago de cuantos gastos se ocasionen.

TECMAE, S. A.  
Ribera de Zorrozaurre, nº 15  
Tls. 94 475 62 67 - 94 475 62 67  
DEUSTO 48014 - BILBAO

Son también de cuenta del arrendatario los gastos de mantenimiento y conservación de la finca, cuidando muy especialmente del buen estado de las paredes de cierre y de la puerta y de acceso al terreno, procediendo a las reposiciones que sean precisas, aunque tengan por causa hechos ajenos.

En ningún caso tendrá derecho el arrendatario a exigir al arrendador innovaciones o mejoras.

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

2ª.- El presente contrato de arrendamiento de finca tendrá una duración de un año, contado a partir de la firma del mismo, prorrogables de año en año por tácita reconducción y con un máximo, en todo caso, de cuatro años.

Acuerdan los contratantes actualizar la renta anualmente y mientras tenga vigencia el presente contrato, aumentándola o disminuyéndola, según sea deducible de los Índices Oficiales de Precios al Consumo, realizándose, por tanto, caso de que proceda la primer actualización, el 1º de Noviembre de 2006. El arrendatario seguirá satisfaciendo la que viniere pagando hasta 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.

Ello, no obstante, cualquiera de las partes tendrá derecho a rescindir el contrato antes del plazo establecido, siempre que notifique a la otra su decisión de resolverlo, con al menos tres meses de anticipación.

3ª.- El presente contrato de arrendamiento de terreno, por sus propias características, quedará fuera del ámbito de la ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que se regirá por lo pactado en el mismo y por las disposiciones de la Ley Común.

4ª.- El arrendatario autoriza al arrendador a que destine el huerto o finca arrendada al almacenamiento y depósito de grúas y demás maquinarias de su empresa, teniendo en cuenta que cualquier instalación que pueda montar, previa obtención de los oportunos permisos administrativos, habrá de ser a su cargo, incluso la posible retirada de las mismas, sin derecho a indemnización alguna.

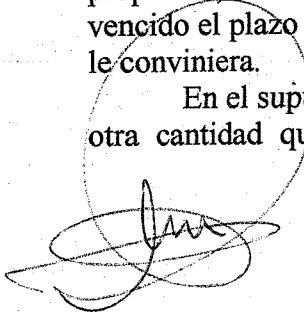
Se obliga igualmente el arrendatario a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en la finca, respondiendo en todo caso de las infracciones y daños cometidos por él, sus dependientes o clientes.

5ª.- Queda prohibido el traspaso, la cesión y el subarriendo, lo sea de forma parcial o total, si para ello no se contase con el permiso escrito del propietario, siendo su contravención motivo de desahucio.

El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que pudiera tener sobre el terreno objeto de este contrato.

6ª.- En el supuesto de impago de dos mensualidades de renta, el arrendatario faculta a la propiedad, a fin de que pueda pedir, bien la rescisión del contrato, aunque no haya vencido el plazo del mismo, o bien a la reclamación de las rentas que se adeuden, según le conviniera.

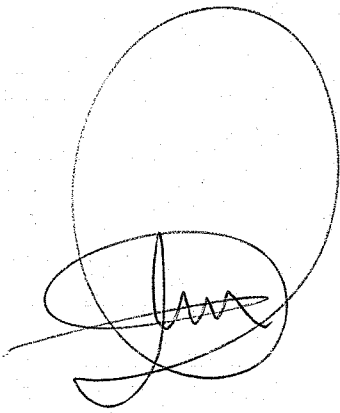
En el supuesto de demora del arrendatario en el pago de las rentas o de cualquier otra cantidad que pueda serle exigida por causa de este contrato, se producirá la

  
TECMAE S. A.  
Ribera Zorribar, nº 10  
Tls. 94 475 00 43 - 94 475 02 67  
DEUSTO 48014 - BILBAO

obligación por su parte de abonar los intereses de dichas sumas **al tipo mensual del 1%**, desde la fecha en que debieron hacerse efectivas, todo ello sin perjuicios de las acciones legales que correspondan al arrendador, cuyos gastos, incluidos los de abogado y procurador, serán de cuenta del arrendatario aunque su intervención no fuese preceptiva.

7ª.- El arrendatario señala como domicilio propio, a efectos de cualquier notificación que tenga relación con este contrato, el de la finca arrendada.

Y para que así conste y en prueba de conformidad de todo cuanto antecede, firmamos por duplicado en tres hojas a una cara y a un solo efecto, el presente contrato privado de arrendamiento de terreno, después de haber procedido a su lectura, en el lugar y fecha al principio consignados.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central vertical stroke.

**TECMAE, S. A.**  
Ribera de la Gata, nº 15  
Tls. 94 475 43 - 94 475 62 67  
DEUSTO 48014 - BILBAO

LARRAZABAL, PRO FORMA ACUERDO PRÓRROGA DE CONTRATO

REUNIDOS

D. Jesús Bilbao Goyoaga, en nombre y representación de la comunidad de propietarios del terreno al que se refiere este acuerdo, y Víctor Muruaga, representante legal de TECMAE Laboral S.A.

MANIFIESTAN

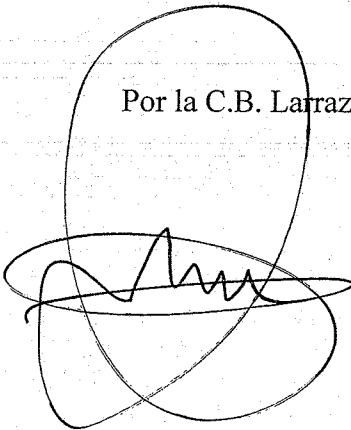
Que ha vencido el Contrato de Arrendamiento de Terreno que otorgasen el 1 de Noviembre 2005 y desean prorrogarlo en los términos que recoge el siguiente

ACUERDO

Los intervinientes, en la representación que ostentan, prorrogan el arrendamiento por un mes natural, tácitamente reconducible por períodos iguales hasta que una de las partes comunique a la otra la voluntad de rescindir el contrato con una antelación mínima de un mes. La renta al momento presente asciende a MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS.

Bilbao, a 1 de Noviembre de 2009

Por la C.B. Larrazabal



Por TECMAE Laboral S.A

TECMAE, S. A.  
Ribera Zorrozaurte nº 15  
Tls. 94 473 60 48 - 94 473 62 67  
DEUSTO 48014 - BILBAO