

INFORME

ZIRKO ZAURRE

VALORACIÓN DEL TRASLADO DE SUS INSTALACIONES Y BIENES
ACTUALMENTE EXISTENTES EN EDIF. SITO EN
PARTICULAR DE REMIGIO SAGARDUY Nº 19 DE BILBAO



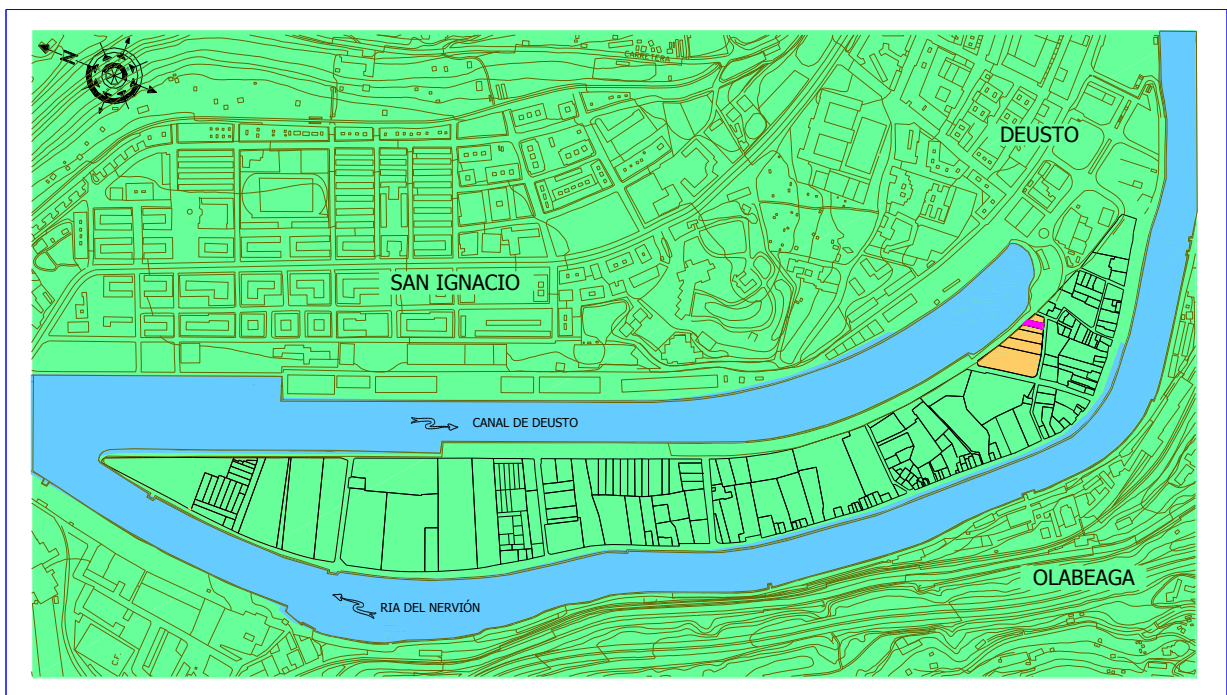
**JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
PENINSULA DE ZORROTZAURRE BILBAO
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha.
48001 – Bilbao**

ÍNDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
- Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	6
2.- Alcance del trabajo realizado	6
3.- Criterios de valoración	6
3.1.- Respecto a los edificios	6
3.2.- Respecto a la instalaciones productivas	7
3.3.- Optimización de resultados	7
3.4.- Fecha de referencia para los cálculos	8
4.- Identificación de la industria	9
4.1.- Descripción de la situación física	9
4.1.1.- Planos de ubicación	10
4.2.- Descripción de los inmuebles	11
4.2.1.- Detalle de las instalaciones	13
5.- Valoración del Traslado	13
5.1.- Mobiliario e instalaciones	13
5.2.- Lucro cesante	14
5.3.- Valoración por arrendamientos	14
6.- Resumen de la valoración	14
7.- Limitaciones al alcance	15

RESUMEN EJECUTIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

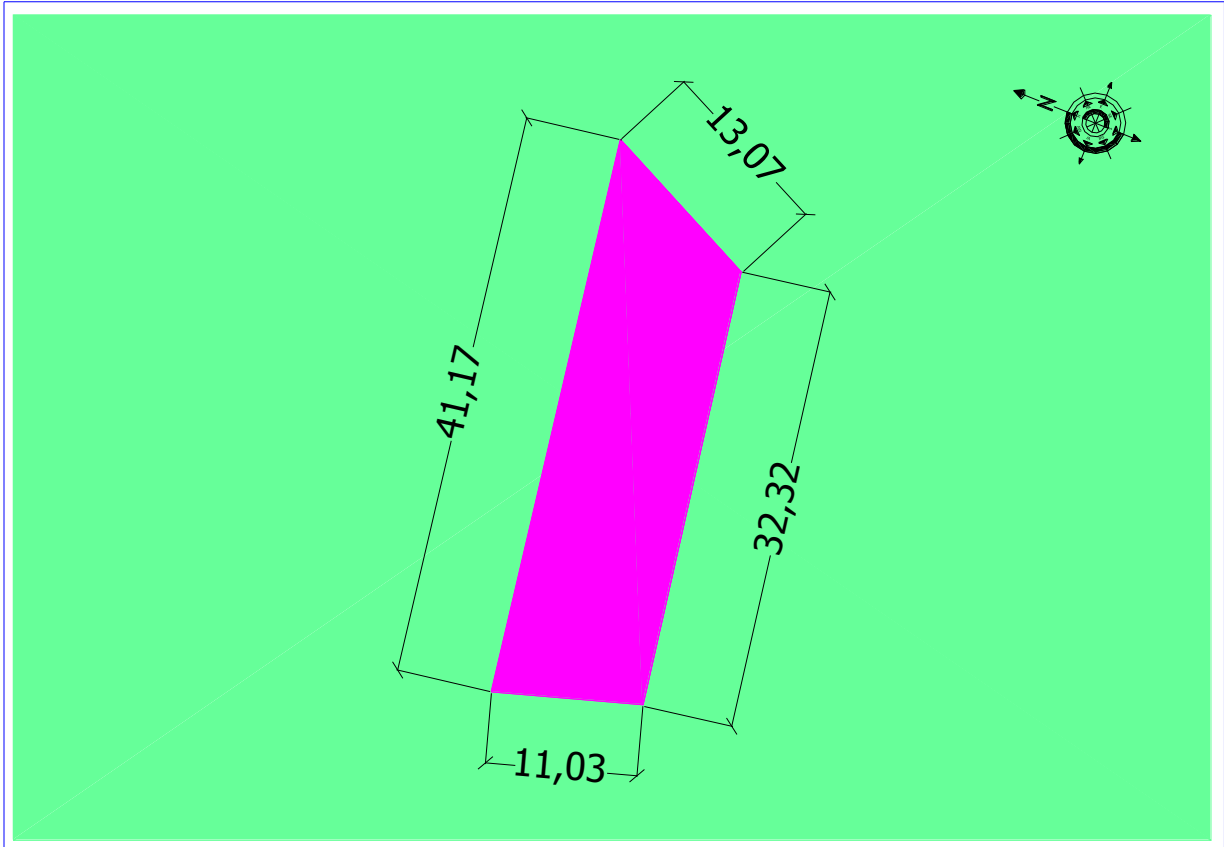
El objeto de este informe es calcular el valor del coste del traslado de las instalaciones del ZIRKO ZAURRE – ASOC. DE MALABARISTAS Y ARTISTAS DE CIRCO - con nº de identificación fiscal G95682050 emplazado en el edificio sito en la Calle Particular de Sagarduy nº 19 dentro de la Península de Zorrotzaurre en Bilbao (Vizcaya) FINCA REPARCELACIÓN Nº 60.



A la fecha actual y según el Registro de la Propiedad de Bilbao nº1 los edificios objeto de nuestra intervención son TITULARIDAD de Dña. MARIA DOLORES ANSOLEAGA USCOLA con N.I.F.nº 14121334R, D. JOSE IGNACIO ANSOLEAGA DEUSTO con NIF nº 14200941M y OTROS. Se ubican en una finca situada en la citada dirección, en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada al edificio en cuestión observamos que en la actualidad se ejerce la actividad propia (<http://www.zirkozurre.com>) de una asociación de artistas circenses, con escuela y taller de formación de las diversas disciplinas, para lo que el local se encuentra dotado de los diferentes elementos necesarios, trapecios, colchonetas, teatrillo, almacén, y dependencias auxiliares, sin instalaciones complejas salvo las de fuerza y alumbrado.

Se limita nuestra valoración al traslado de los equipos e instalaciones móviles, sin tener en cuenta otros valores añadidos.



Vista de la fachada principal

Nave arrendada

La actividad del Zirko Zaurre se desarrolla en el pabellón en cuestión en régimen de arrendamiento siendo la titularidad del contrato a nombre de D. Gorka Pereira Rodríguez con DNI 78879213T.

Los valores resultantes, son los que seguidamente se indican:

Traslado de equipos, mobiliario e instalaciones	Valoración / €
Traslado con desmontaje y montaje de los equipos, instalaciones y mobiliario industrial	2.700,00
Transportes y medios auxiliares	600,00
TOTAL	3.300,00

ASEPER S.L.



Álvaro Vadillo Maltrás
Director General

1.- OBJETO DEL INFORME

Hemos sido requeridos por la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 de la PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO, con sede en la calle Colón de Larreátegui, nº 13 - 2º dcha. de Bilbao (48001), para la realización del estudio presupuestario denominado “*VALORACIÓN ECONÓMICA DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DEL ZIRKO ZAURRE*” sitos en Calle Particular de Sagarduy, nº 19 de Bilbao, cuyos locales en la actualidad son de la titularidad de Dña. MARIA DOLORES ANSOLEAGA USCOLA, D. JOSE IGNACIO ANSOLEAGA DEUSTO Y OTROS.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos del traslado de los bienes del ZIRKO ZAURRE, que se producirán por el traslado de sus instalaciones en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio), siendo el objeto de nuestra intervención, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia organización en la nueva ubicación.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

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

A tal fin, hemos procedido a la realización de una visita de inspección a dichas instalaciones, a su identificación, y medición.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

El ZIRKO ZAURRE se encuentra en régimen arrendatario en el pabellón ocupado, siendo el arrendatario D. Gorka Pereira Rodríguez con DNI 78879213T.

Los edificios objeto de nuestra intervención se ubican en Particular de Sagarduy 19 de Bilbao, según planos anteriormente incluidos y en la denominada Península de Zorrotzaurre.

En la visita efectuada a los edificios en cuestión observamos el estado material en que se encuentran, sin tener en cuenta ningún otro valor añadido.

3.2.- RESPECTO A LAS INSTALACIONES PRODUCTIVAS:

1. Han sido tenidos en consideración los recursos propios de la industria, la necesidad de asistencias externas, tales como medios auxiliares de elevación, de transportes normales y especiales, etc., etc., así como los costes necesarios para los desmontajes y montajes de dichos bienes, con la correspondiente puesta a punto y pruebas en su caso para su correcta puesta en marcha y posterior funcionamiento, manteniendo con ello la misma capacidad actual.
2. De esta forma, hemos partido del supuesto de tratar de trasladar la mayor cantidad de elementos y equipos posibles, prescindiendo únicamente de los que, por sus características específicas no permiten dicho desplazamiento.
3. Lo anterior ha sido completado con el cálculo del coste de adecuación que requerirá en la nueva ubicación, la adaptación de dichas instalaciones y bienes a las normativas y reglamentos que se encuentren en vigor.
4. Dadas las características de la actividad que se desarrolla, sus equipos mobiliarios e instalaciones son sencillos y mayoritariamente tan solo requieren el concurso de personal y vehículos para la carga, transporte y descarga, excepción hecha de ciertas instalaciones de alumbrado que necesitarán la intervención de personal especializado.

3.3.- OPTIMIZACIÓN DE RESULTADOS:

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad los hemos estimado teniendo como referencia el método de coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

A.- Gastos de traslado de material:

- ✓ Desmontaje de mobiliario y demás enseres posibles.
- ✓ Carga de enseres, útiles de negocio y elementos recuperables posibles.
- ✓ Transporte.
- ✓ Descarga.
- ✓ Montaje y reinstalación de los elementos recuperables.
- ✓ Colocación de enseres y útiles de negocio.
- ✓ Deterioro o pérdida de existencias a causa del trabajo.

B.- Gastos de apertura:

- ✓ Honorarios facultativos de Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico por las obras de adaptación y acondicionamiento del nuevo local.
- ✓ Tasas municipales.
- ✓ Licencias de obras.
- ✓ Licencia de apertura.

Á.- Gastos de instalación:

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

3.4.- FECHA DE REFERENCIA PARA LOS CÁLCULOS:

En la actualidad, no se ha concretado la fecha en la que tendría que efectuarse el cambio de ubicación de la industria y, consecuentemente, los cálculos realizados quedarían sometidos a esta variable.

Resulta evidente que es preciso efectuarlos sobre alguna fecha de referencia, por lo que, atendiendo al tiempo mínimo que en cualquier caso sería necesario para localizar la nueva ubicación y construir y/o adecuar los nuevos edificios a ocupar, etc., entendemos que podría efectuar el traslado de la actividad de la industria en cualquier momento aprovechando una baja de la actividad que es bien controlada por la empresa y puede hacer coincidir la mudanza con un momento de baja actividad, o bien aprovechando periodos vacacionales.

No obstante, dado que en el estudio realizado hemos partido de los costes actuales para dicho traslado, el resultado obtenido está referido al propio ejercicio actual, del que habrá que partir para su proyección a la fecha real en que se ejecute el traslado.

Los cálculos realizados están referidos a la fecha de este Informe.

4.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA

Los edificios objeto de estudio se ubican dentro de la FINCA DE DEUSTO-A con N° 1526 correspondiente al Registro de la Propiedad de Bilbao nº 1, inscrita en Tomo 1458, Libro 411, Folio 30 inscripción 10ª y 11ª y Tomo 573, Libro 42, Folio 50 y 51, inscripción 4ª, 6ª, 7ª y 8ª y que según la descripción de la Nota Simple es:

PABELLON DE PLANTA BAJA, que ocupa toda la extensión superficial del terreno sobre el que se ha construído, o sea, tres mil ochocientos veintidos con treinta y siete metros cuadrados, o sea, cuarenta y nueve mil doscientos treinta y dos pies y doce centésimas de pie también cuadrado. Su construcción es: cimientos de hormigón en masa, suelo de cemento, columnas de sostén de hormigón armado; las paredes exteriores de doble tabique de ladrillo, con cámara de aire aislante y el tejado de teja plana, sobre tijeras y cubierto de madera, dividido dicho tejado en siete cuerpos, apoyado cada cuerpo de columna a columna y con vertientes a dos aguas una al Este y otra al Oeste. Este pabellón tiene en su lado Sur, CUATRO puertas de acceso todas de doble hoja y correderas, HOY señaladas con los números TRECE, QUINCE, DIECISIETE, DIECINUEVE y VEINTIUNO de la calle PARTICULAR DE REMIGIO SAGARDUY. Sus linderos son: por el Sur o frente, calle Particular de Remigio Sagarduy; por derecha entrando o sea Este, con camino particular y lavadero propiedad del Ayuntamiento de Bilbao; izquierda o sea Oeste, con parcel de los señores Vicinay y por el fondo o Norte, con el Chimbo.

Los edificios actuales han cambiado respecto a esta descripción tal y como se describirá y se engloban dentro de la FINCA REPARCELACIÓN N° 60 con la siguiente:

Referencia Catastral: 01240006 005

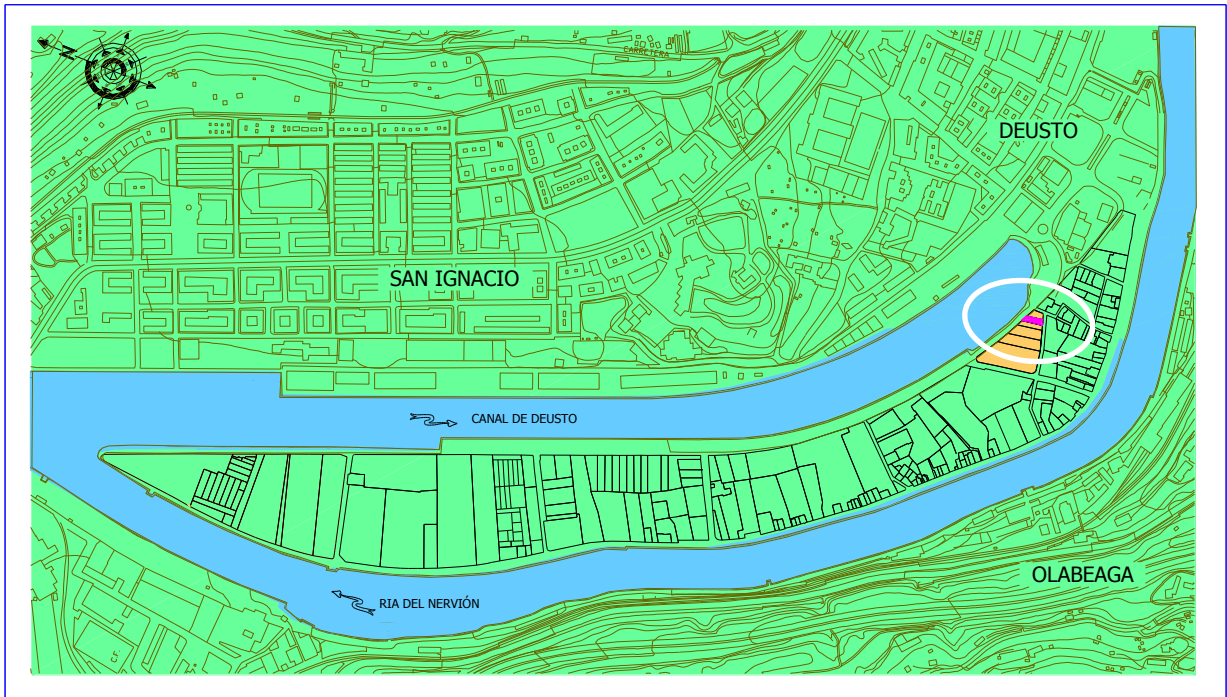
Superficie Registral: 369,29 m²

Superficie Registral Edificada: 369,29 m²

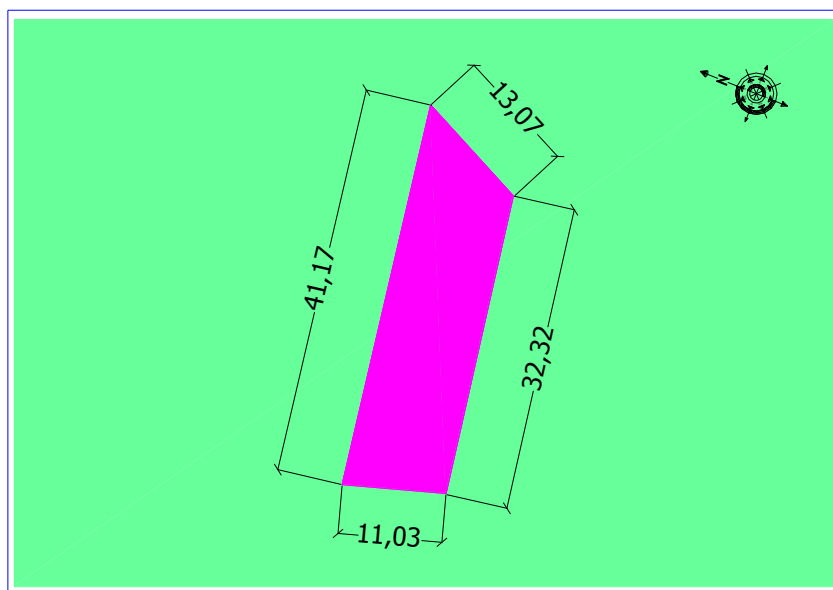
Superficie Catastral: 387,16 m²



4.1.1.- PLANOS DE UBICACIÓN



Finca Catastral con ref: 01240006 005.



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La descripción de la finca que figura en Nota Simple corresponde a los cinco pabellones siguientes:



El presente estudio corresponde al nº 19

Hemos procedido al estudio del valor de reposición bruto (o coste de construcción a nuevo) de los edificios incluidos en dicha finca, en base a sus características constructivas, superficies reales constatadas por medición "in situ", condiciones de habitabilidad, etc., sin tener en cuenta el valor del terreno sobre el que se asientan, y hemos tenido en consideración el deterioro que tales edificaciones han acumulado por su utilización.

Se ha medido "in situ" la superficie de las edificaciones situadas en dicha finca y resultan las siguientes: **442,78 metros cuadrados** de naves industriales correspondientes a 12,05 m. de ancho por 36,74 de largo. Dispone de una superficie sin edificar en la esquina trasera.

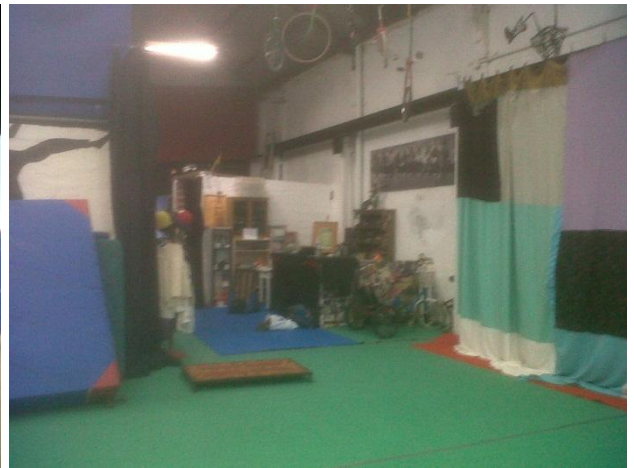
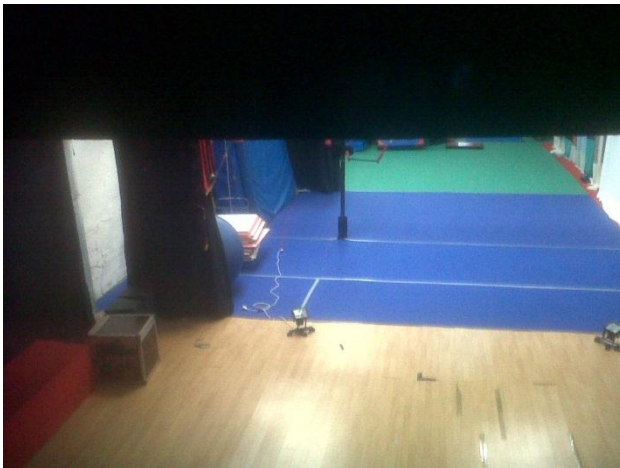
La nave se halla construida con estructuras mixtas en dos cuerpos a cuatro aguas a base de pilares de hormigón armado sobre los que se asientan cerchas en cubierta en parte de madera y en parte metálicas y sobre las que apoyan cierres de madera bajo chapa de fibrocemento, traslucidos y chapa simple.

Los cierres laterales son de ladrillo lucido. Dispone de iluminación natural a través de lucernarios en cubierta.

Tiene un acceso de grandes dimensiones con puerta preleva y peatonal. La solera es de hormigón armado en estado regular.

El edificio dispone de instalación de iluminación sencilla (fluorescentes y lámparas circulares de bajo consumo) ancladas a cerchas y a cubierta e instalación de fuerza. Su estado de conservación es deficiente. El edificio está dotado de una oficina habilitada de unos 12 metros cuadrados, un pequeño vestuario, y varios cuartos utilizados como almacenes.

Vistas Generales:



4.2.1.- DETALLE DE LAS INSTALACIONES

A la fecha de nuestra inspección los edificios no hemos podido establecer la existencia de instalaciones reseñables, salvo las arriba citadas.

5.- VALORACIÓN DEL TRASLADO

5.1.- MOBILIARIOS E INSTALACIONES

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos que posee ZIRKO ZAURRE en su actual ubicación, a otra de características similares, junto con los condicionantes que ello supone para el mantenimiento y normal desarrollo de su actividad.

El planteamiento del traslado se basa en el siguiente fundamento:

Dadas las características de la empresa, y que los equipos de trabajo son ligeros, no es necesaria la utilización de medios de elevación especiales, y puede ser realizada manualmente con el empleo de un camión de mudanza.

Hemos considerado que la empresa puede realizar el traslado sin que se resienta el servicio de sus clientes – alumnos de la escuela de circo – y entrenamientos de los artistas, por lo que no se producirá pérdida consecencial.

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

Los resultados obtenidos son los siguientes:

Traslado de maquinaria Mobiliario e instalaciones	Valoración / €
Traslado con desmontaje y montaje de los equipos, instalaciones y mobiliario industrial	2.700,00
Transportes y medios auxiliares	600,00
TOTAL	3.300,00

TOTAL INDEMNIZACION POR MAQUINARIA E INSTALACIONES: Eur. 3.300,00

5.2.- LUCRO CESANTE – IMPACTO ECONÓMICO DEL TRASLADO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD

En este apartado, hemos tenido en cuenta el proceso de trabajo de la empresa, lo que nos ha permitido identificar que no hay dificultad de mantener una respuesta óptima a sus clientes, pues la problemática tan solo es de logística y entendemos que en un traslado planificado no se dará el problema de desatención.

5.3.- VALORACIÓN POR ARRENDAMIENTOS

Nave de superficie de 350 metros cuadrados según contrato de arrendamiento, y arrendada a Dña. Pilar Ansoleaga Deusto y Otros C.B., de fecha uno de noviembre de 2011 y duración de dos años finalizando el 31 de octubre de 2013, con un valor de alquiler actualmente de 800,00 € mensuales.

En consecuencia entendemos que no se producirán derechos de indemnización por diferencia de rentas.

6.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

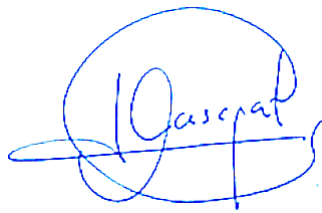
En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto el valor del traslado que nos ocupa es de **3.300 €**.

7.- LIMITACIONES AL ALCANCE

Debemos dejar bien sentado que, tal y como se expone a lo largo de este Informe, la presente valoración trata de reflejar el coste de los edificios en su ubicación de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Atentamente,

ASEPER, Gestión del Riesgo y el Siniestro, S.L.



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas