



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES
CORRESPONDIENTES A FOMENTO DE
CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
(Parcela 14).**



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.....	6
2	ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO	7
3	CRITERIOS DE VALORACIÓN	8
	3.1 INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE.....	8
	3.2 INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS	8
4	DESCRIPCIÓN	10
	4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES	10
	4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.....	12
	4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	14
5	COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN.....	15
	5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER	15
	5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO.....	15
6.	RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS.....	17

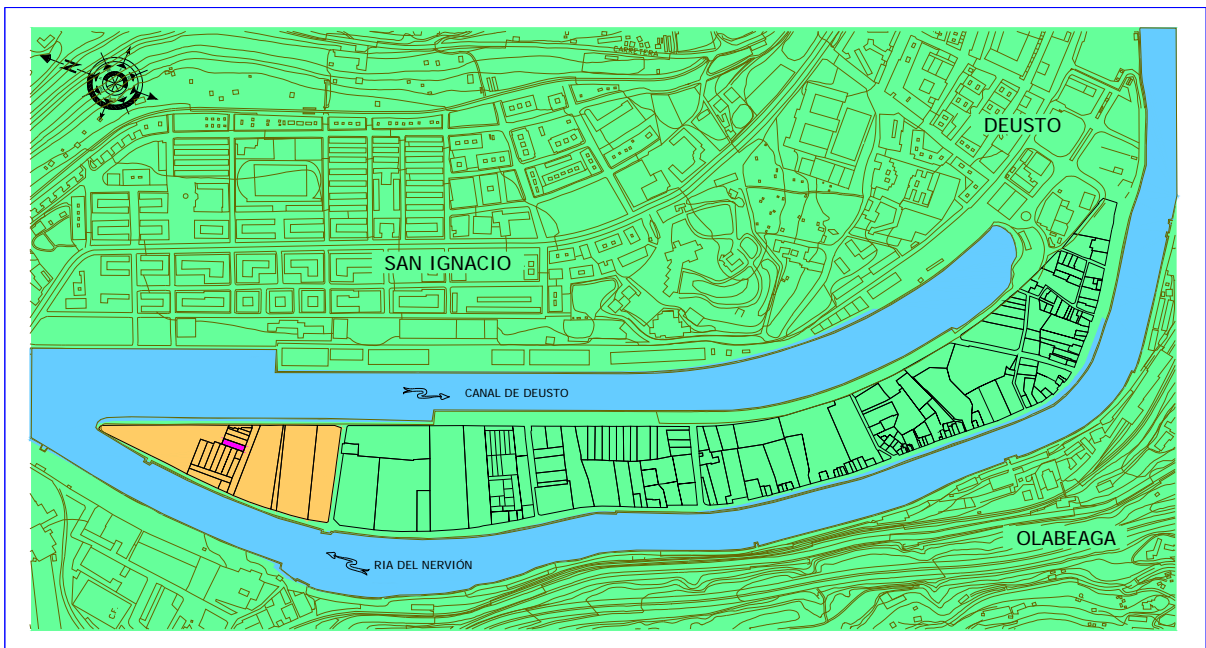
ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA

ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es el de calcular el derecho indemnizatorio por demolición correspondiente a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en condición de Arrendatario del mismo.



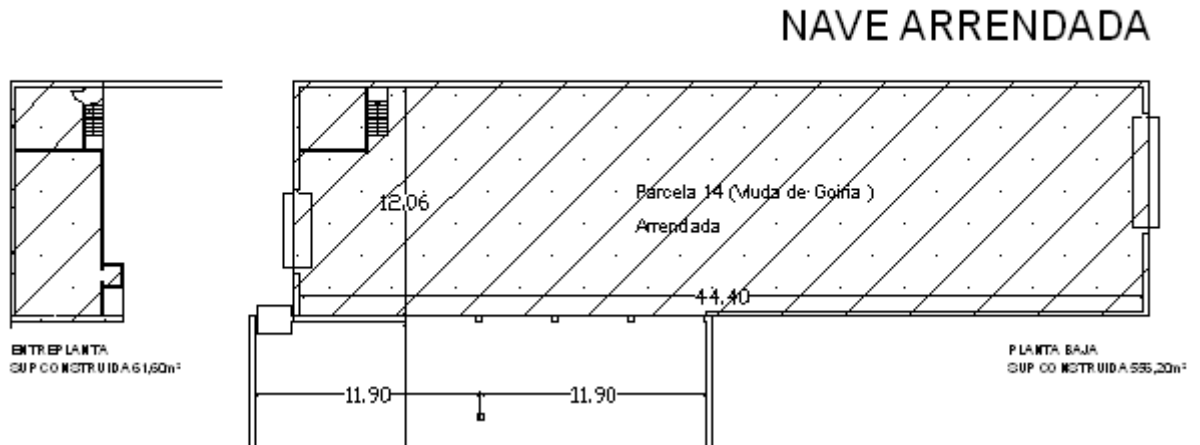
En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por la empresa Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. destinado a guarda de vehículos y material auxiliar para limpieza, jardinería y recogida de basuras.

Nave en Arrendamiento

- a) Planta Baja: de 560 m², y entreplanta de 60 m² con una altura libre de 5,77 ml. Destinado a almacén y guarda de vehículos.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
	Baja	560	5,77
	E.P.	60	2,41
Total Nave		620	

Plano de Planta:



Fotografías:



Entreplanta

Valoración:

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

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización Por Coste de Traslado	2.370 €
TOTAL	2.370 €

. Los valores indicados no contemplan IVA.

Arrasate a Marzo de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel

Director Gerente

1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto de este informe de valoración encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, es el de calcular el coste de la indemnización por demolición del edificio industrial ubicado en Ribera de Zorrozaurre 46H, (Parcela 14 del Proyecto de Reparcelación) en el que el día de la visita desarrolla su actividad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., de acuerdo a los parámetros expuestos y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrozaurre.

En el momento de la visita el inmueble estaba ocupado en régimen de alquiler por la empresa Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. destinado a almacén y guarda de vehículos.

Nave en alquiler

- a) Planta Baja: de 560 m², y entreplanta de 60 m² con una altura libre de 5,77 ml. Destinado a almacén y guarda de vehículos.

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
	Baja	560	5,77
	Entreplanta	60	2,40
Total Nave		620	

2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

El objeto de este trabajo consiste en estimar el derecho indemnizatorio correspondiente a Fomento de Construcciones y Contratas, 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 los derechos correspondientes, se han empleado los siguientes métodos de valoración:

3.1 INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad se estimará conforme al método de Coste, que se desglosa en los siguientes conceptos:

- Gastos de traslado de material.
- Gastos de nuevo establecimiento y apertura (Sustitución de Instalaciones, Licencias, Tasas, Honorarios)
- Indemnización por parada de actividad.
- Indemnización al personal si procediese.
- Perjuicios por mayores gastos de carga y transporte de las mercancías objeto de negocio, derivados de la situación comercial eventualmente inferior del nuevo local respecto del anterior, si fuera preciso.

3.2 INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: CAPITALIZACIÓN POR DIFERENCIA DE RENTAS

Contratos de duración indefinida (Anteriores al Decreto Boyer de 1985)

La indemnización correspondiente al arrendatario se calculará en concepto de diferencia de rentas, entre la renta contractual y una renta de mercado, tomando como referencia las características, calidades, estado de conservación y superficies de inmuebles similares, capitalizando todo al 10% conforme al criterio jurisprudencial.

La legislación urbanística determina que las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (Art. 63.2 del texto refundido de la ley de Suelo), en redacción idéntica al art. 106.2 de la Ley de Suelo de 1976 y del art. 137.3 del Reglamento de Gestión que remite al art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, y teniendo en cuenta, las siguientes circunstancias:

El art. 137 del RGU, cita tres circunstancias a tener en cuenta:

- Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

- Cuantía de los gastos de traslado por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

La capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas para indemnizar a los arrendatarios es un consolidado criterio jurisprudencial (sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de 24 mayo 1986 (RJ 1986/2999), 7 de octubre 1995 (RJ 1995/7839), 14 de noviembre 1995 (RJ 1995/9167) y 27 de enero de 1996 (RJ 1996/1689), que, en las expropiaciones urbanísticas, encuentra un sólido apoyo legal en lo dispuesto por el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística en el cual, al desarrollarse lo establecido con carácter general por el art. 106.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, se dispone que en la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los criterios estimativos del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y se tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

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

El criterio de aplicación de la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas, solo resulta de aplicación a los contratos anteriores al Decreto Boyer de 30 de abril de 1985, teniéndose en cuenta para los contratos posteriores el tiempo que falte hasta que el arrendador pueda proponer al arrendatario la extinción del arriendo, incluyendo no sólo el tiempo pactado sino también en su caso la prórroga legal, y una tasa de capitalización de mercado.

Se establece la tasa de capitalización, el del Rendimientos de la Deuda Pública del Estado en los mercados secundarios de plazo entre 2 y 6 años. (4%)

En el caso de tácita reconducción del contrato, el período de duración del mismo, se establecerá de acuerdo con lo establecido en el Código Civil (art. 1566 y 1581).

Artículo 1566.

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos [1.577](#) y [1.581](#), a menos que haya precedido requerimiento

Artículo 1581.

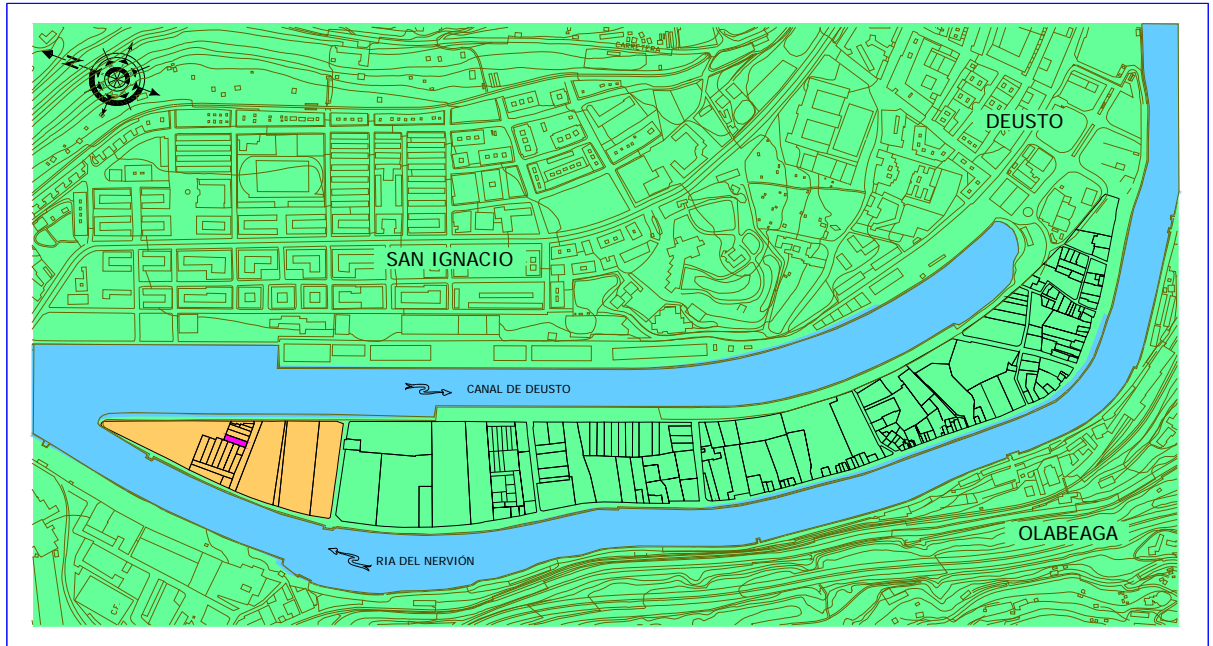
Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término

4 DESCRIPCIÓN

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

4.1.1. Descripción de la situación física del inmueble



El día de la visita, el inmueble estaba ocupado en calidad de arrendatario por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. destinado a almacén y guarda de vehículos.

Dirección Ribera Zorrozaurre 46H
 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 Industrial	Medio
Calidad Industrial	Medio
Grado de edificación industrial	Más del 75%
Nivel de ocupación	Medio

Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación y renovación

Grado de desarrollo	Finalizado
Evolución en los últimos años	Paralizada
Grado de consolidación	Alto
Antigüedad	Aproximadamente de 50 a 75 años
Renovación	Inferior al 10%

Análisis de las infraestructuras existentes

Pavimentación	Suficiente
Abastecimiento de agua	Suficiente
Alcantarillado (fecales, pluviales)	Suficiente
Energía eléctrica	Suficiente
Alumbrado público	Insuficiente
Servicio telefónico	No existe
Gas	No existe
Grado de conservación del entorno	Regular
Zonas ajardinadas y de esparcimiento	No
Espacios libres	Playa de maniobra

Equipamientos y comunicaciones existentes

Equipamientos existentes	Suficientes
Aparcamientos en superficie	Insuficientes
Aparcamientos subterráneos	No hay
Proximidad a la entrada de la autopista y autovía	Sí
Grado de accesibilidad	Bueno

Transporte público existente.....Suficientes

4.1.3. Identificación registral y catastral de los inmuebles

Información Registral: No se ha dispuesto

Referencia Catastral: N° Fijo: U 8807896 S

4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1. Descripción de los Bienes en Alquiler

La nave objeto de valoración, está situada en Ribera de Zorrotzurre 46 H, formando parte del conjunto edificatorio que constituye un pequeño polígono industrial, de diferentes propietarios y que aglutina a diferentes empresas.

Descripción de los Bienes:

Nave rectangular, consta de planta baja y pequeña entreplanta.

La Planta baja es diáfana con un pequeño vestuario al fondo,..

El suelo de hormigón lucido.

Entreplanta: situada al fondo de la nave, está constituida con vigas de madera, sobre pilares metálicos, a la que se accede a través de una escalera de madera. La cubierta en esta zona tiene una gran gotera al encontrarse una de las placas del techo rota.

Detalle de Superficies:

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m ²)	Altura libre
Guarda vehículos	Baja	560	4,16
Oficinas	Baja	60	2,40
Total		620	

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
D incendios	Si hay

Antigüedad

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

4.2.2. Condiciones del Arrendamiento

Contrato de Arrendamiento

Contrato: Existe contrato de arrendamiento

Fecha firma de contrato: 22 de diciembre de 2009

Arrendatario: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.

Objeto: Finca urbana 45 c/Ribera de Zorrozaurre (hoy 46H) Duración: 5 años (quedará extinguido el 31 de dic 2014)

Renta Contrato 2009: 1.100 €/mes + IVA

Renta Contrato 2010: 1.200 €/mes + IVA

Renta Actual 2014 s/recibo: 1.100 €/mes + IVA

Destino: Oficinas y almacén de maquinaria.

Superficie según contrato: 560 m² en P.B. y 60 m² en E.P.

4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

El edificio está destinado a guarda de vehículos y amacenaje de pequeña maquinaria e utensilios, para jardinería y recogida de basuras, así como de material de limpieza para su distribución a demanda.

El material almacenado da soporte a las actividades de limpieza viaria, de jardinería e interiores y recogida de basura.

En el momento de la visita el local estaba ocupado por:

Vehículos: 8 coches, 2 furgonetas, una furgón, 2 motocarros, 3 carros.

Se nos informa que además de este material habitualmente se ubican otros 6 coches, 2 hidros y 1 baldeadora.

Material Auxiliar: 1 femwich, 3 rotativas (hay aprox 10), material para andamios, pequeñas carretillas de jardinería, escaleras portátiles aproximadamente 11 (5 de ellas grandes), varios cortacésped, fumigadoras, motoazadas, mangueras, 2 remolques.....

Material de limpieza: Baldes con ruedas, contenedores para basuras, estructuras metálicas para bolsas y un gran carro (todo ello en la entreplata).

Material de limpieza en planta baja: Contenedores, diverso material almacenado para distribución, lejía, papel higiénico en palets, (el día de la visita 41) de 0,8 x 1,2 de planta con diversas alturas)

Varios: armarios de vestuario, baldas de repuestos.....

5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN

5.1. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILER

Desde la fecha de la firma del contrato, estimamos que la evolución del precio de alquiler no ha sufrido variaciones constatables al alza.

Analizadas las condiciones de contrato y recibo de renta presentado, se constata que esta ha sido revisada, adecuándose a la evolución del mercado.

En consecuencia estimamos que al no existir diferencia de rentas con el mercado, no corresponde indemnización por rescisión de contrato.

5.2. COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado del material almacenado en los locales afectados por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

Para lo cual partiremos de las siguientes consideraciones:

- ✚ Los vehículos pueden ser conducidos al nuevo emplazamiento.
- ✚ Para la carga y descarga del material de limpieza, auxiliar y otros, se utilizará un pequeño camión, que será cargado con el fenwich existente y se dispondrá de otro para la descarga en el nueva emplazamiento. El trabajo será apoyado por dos operarios en el lugar de carga y otros dos en el de destino.
- ✚ La distancia estimada a efectos de cálculo para el traslado es de 10 km.
- ✚ A efectos de cálculos estimaremos los siguientes Costes de Referencia:

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

Resumen de Costes por traslado de elementos almacenados.

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de elementos almacenados	1.900 €
Licencia de Apertura (*)	470 €
TOTAL	2.370 €

(*)Según lo establecido en la Ordenanza fiscal 8 de 2014

El Coste de Indemnización por Traslado de los pabellones descritos **asciende a DOS MIL TRESCIENTAS SETENTA EUROS (2.370 €)**.

6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

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

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización Por Coste de Traslado	2.370 €
TOTAL	2.370 €

Los Valores indicados no contemplan el IVA.

La suma total de los conceptos indemnizatorios correspondientes a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en condición de Arrendatario del mismos, en concepto de Traslado de los bienes ubicados en Zorrozaurre nº 46 H (Parcela nº 14 del Proyecto de Reparcelación de Zorrozaurre) asciende a la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTAS SETENTA EUROS (2.370 €)**.

Arrasate a marzo de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

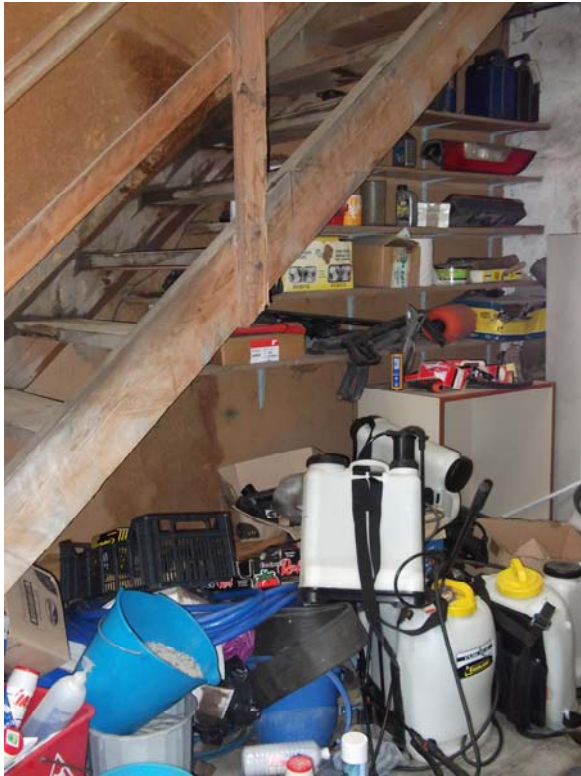
FOTOGRAFÍAS



o



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



Entrepunta

ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA



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

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U8807896S	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 1	Udalerría/ Municipio (020) BILBAO	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 020 124 01 014 001 UPB1F008		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje (07980) RR ZORROTZAURRE			Bloque E.Bloke/ 046H	NºPortal Atari zbk./ 046H	Letra Letra /
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (PB) BAJA	Aldea/ Mano 1F	Atea/ Puerta 008	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 590,98 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 590,98 m2		Partaidetza Kf./ Cf.Participación 100,00 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1950	

X= 502.712,06 Y= 4.791.790,23

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:500

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koef/ Coef.Partic.
N9609690Y	07980 RR ZORROTZAURRE	54.99 m2	OFICINAS	

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
24/03/2014

ANEXO III – OTRA INFORMACIÓN APORTADA

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

En Bilbao, a 22 de Diciembre de 2.009

REUNIDOS:

Por la parte arrendadora, la mercantil "VIA LIBRE 2, S.L." con C.I.F. B-48012033 y domiciliada en la calle Máximo Aguirre del Museo nº 6 – 8º, de Bilbao, representada en su condición de administrador solidario por DON JUAN ANTONIO GOIRIA ROJAS con D.N.I. 14.913.487-B

Por la parte arrendataria, la mercantil **FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.** con CIF A28037224, domiciliada en Balmes, 36; Barcelona representada en su condición de apoderados por D. Eladio Orive Fernández con DNI número 30.636.443-Y y por D. Jesús Pablo Sáiz Román con DNI número 13.117.435-Y con domicilio ambos en Alameda Mazarredo, 15-4º A y B; 48.001 Bilbao

Ambas partes, se reconocen en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, a cuyo efecto disponen y acuerdan:

Primera.- Objeto.-

Constituye el objeto del contrato la finca urbana sita en Bilbao, Ribera de Zorrozaurre nº 45, en la que se halla construida un pabellón industrial con una superficie aproximada de 560 m2 en planta baja y 60 m2 de entreplanta, resultando que a la entidad FCC, le interesa arrendar dicha finca, por lo que suscriben el presente contrato de arrendamiento.

Segunda.- Duración.-

El presente contrato tendrá una duración de cinco años comenzando a regir el día 1 de enero del año 2.010, y por ello quedará extinguido el día 31 de Diciembre del año 2.014, 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, una vez vencido el primer año de contrato, salvo fuerza mayor (desalojo obligatorio por ejemplo), 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

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

obligación de pago de la renta y demás cantidades inherentes al plazo de preaviso y, en su caso, de los que excedieren en aquel hasta que haga efectiva la devolución del local, sus instalaciones y servicios en buen estado.

Tercera.- Renta.-

Se pacta en MIL CIEN EUROS (1.100,00 €) mas IVA al mes, la cantidad fija y periódica, que el inquilino se obliga a pagar en metálico, durante el primer año, por el uso de la finca urbana que se arrienda.

El arrendador accede a la solicitud del arrendatario de dejar sin efecto el pago de la primera mensualidad de 1.100 € correspondiente al mes de Enero 2010. En contraprestación el arrendatario procederá a la limpieza en profundidad y pintura superficial de las paredes de la nave por su cuenta y riesgo una vez sea ésta abandonada por el anterior ocupante a partir de la firma de este contrato.

La renta se devengará por mensualidades anticipadas en el domicilio del arrendador o mediante recibos domiciliados de cargo bancario en la cuenta bancaria del BSCH nº 0049/1800/17/2310028879 del arrendatario.

En el precio del alquiler o renta no va comprendido el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, calefacción, electricidad, teléfono, gas, etc.), debiendo en todo caso ser contratados por el arrendatario y siendo de su cuenta y cargo el pago de cuantos gastos se ocasionen, tampoco está comprendido en la renta el I.V.A. que será 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 las mismas condiciones en las que se entrega salvo el normal deterioro por el paso del tiempo.

Cuarta.- Revisión de la renta.-

La renta para el segundo año será de MIL DOSCIENTOS EUROS (1.200,00 €) mas el IVA y para el tercero y sucesivos se aplicará sobre dicha cantidad la subida del I.P.C. tal y como describimos en los siguientes párrafos.

Las cantidades establecidas como renta para los dos primeros años lo han 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 1994,

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

ambas partes mutua y libremente acuerdan que dicha cuantía se adecuará a las variaciones que experimente el poder adquisitivo del euro deducible de los Índices Oficiales a partir del tercer año.

A tal fin la renta a partir del tercer año 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 del sistema de Índices 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 índices se produce con varios meses de retraso al periodo a que se refieren y en el que, por consiguiente, han de tener aplicación, se acuerda que será válida la revisión que se efectúe en virtud de índices de carácter provisional, 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 Vizcaya a petición de cualquiera de ellos, y que obligará a ambos en tanto no fuera rectificada por aquella o por resolución judicial.

Quinta.- Destino.-

El arrendatario destinará el objeto arrendado para OFICINAS y ALMACEN DE MAQUINARIA no pudiendo dedicarlo a actividad distinta a 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 relación con el artículo 27 – 1 de la L.A.U. Así mismo el arrendatario no podrá subarrendarlo o cederlo total o parcialmente a terceras personas, salvo Uniones Temporales de Empresas en las que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. participe, renunciando a tal efecto al derecho que al respecto le pueda corresponder en la vigente L.A.U., 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.

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

Sexta.- Uso.-

El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso del objeto arrendado las ordenanzas municipales 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 la finca.

Séptima.- Conservación.-

El arrendatario se obliga a mantener en estado de uso y conservación la finca arrendada, sus instalaciones y servicios. 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 dañosa o el mal estado de conservación de cualquier instalación general del edificio.

Octava.- Gastos e impuestos.-

En el precio del alquiler o renta no va comprendido el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, calefacción, electricidad, teléfono, gas, etc.), debiendo en todo caso ser contratados por el arrendatario y siendo de su cuenta y cargo el pago de los pertinentes impuestos, incluido el IVA y el IBI y cuantos gastos se ocasionen, que serán por cuenta del arrendatario.

Novena.- Tanteo y retracto.-

El arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto d los artículos 25 y 31 de la L.A.U.

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 artículo 34 de la L.A.U.

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

Undécima.- Fianza.-

El arrendatario entrega al arrendador en este acto en concepto de depósito la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400,00 €) 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.

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 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 abogados y procurador, serán, en caso de prosperar, por cuenta y cargo del arrendatario, aunque su intervención no fuere preceptiva.

Decimotercera.- Seguro.-

La parte arrendataria se compromete y obliga a suscribir una póliza de seguro que cubra los daños que puedan ocasionarse en el local por incendio, inundación y otros siniestros, así como la responsabilidad civil frente a terceros, por lo que el arrendador quedará exento de toda responsabilidad que pudiera derivarse de cualquier siniestro que se produzca en el local arrendado.

Decimocuarta.- Resolución del contrato-

El grupo FCC se ha dotado de un código ético que establece su compromiso de informar a sus proveedores y contratistas acerca del mismo y de incentivar las buenas prácticas sociales, ambientales o de orden ético en contratistas, proveedores y demás colaboradores en los contratos que se presten en cada caso.

El proveedor/contratista declara conocer el contenido y alcance del código ético de FCC, S.A., disponible en su página web corporativa (www.fcc.es).

El arrendador se compromete, en todo caso, a asumir en su relación contractual con fcc, los diez principios del pacto mundial, promovido por naciones unidas y al que está adherido este grupo (www.pactomundial.org).

El incumplimiento de cualquiera de estos principios podrá constituir justa causa de resolución del contrato.

Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda

LOS DIEZ PRINCIPIOS

El Pacto Mundial es una iniciativa internacional propuesta por Naciones Unidas. Su objetivo es conseguir un compromiso voluntario de las entidades en temas de responsabilidad social, por medio de la implantación de Diez Principios basados en temas de derechos humanos, laborales, medioambientales, y de lucha contra la corrupción.

Principio 1. Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.

Principio 2. Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos.

Principio 3. Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.

Principio 4. Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.

Principio 5. Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.

Principio 6. Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

Principio 7. Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.

Principio 8. Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.

Principio 9. Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

Principio 10. Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.

Decimoquinta.- Domicilio para notificaciones.-

El arrendatario señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato Alameda Mazarredo, 15-4º A y B; 48.001 Bilbao.


POR LA PARTE ARRENDADORA


POR LA PARTE ARRENDATARIA

VIA LIBRE 2, S.L.

C/ Máximo Aguirre nº 6- 8º, 48011-Bilbao
C.I.F. B-48012033

FOMENTO CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS
Delegación Vizcaya M.A.

C/Ribera de Zorrozaurre, 45
48014- Bilbao

C.I.F. A 28037224

Bilbao a 3 de marzo de 2.014

Factura nº 36 / 2.014

Nº DE PEDIDO: 4200859117
DIVISION: IMG5

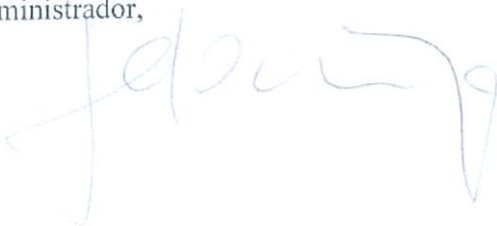
Importe del arrendamiento de la nave industrial sita en la Ribera de Zorrozaurre nº 45,
bajo 3, de Bilbao, correspondiente al presente mes:

Importe de la renta mensual1.100,00 €

IVA, 21%.....231,00 €

Total.....1.331,00 €

El Administrador,



VIA LIBRE 2
B-4
MAXIMO AGUIRRE
48011-BILBAO