



ADENDA A LA VALORACIÓN DE INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LA PARCELA 25 (Ayuntamiento de Bilbao)



Junio de 2014

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

1 OBJETO DEL TRABAJO

El presente documento encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de Zorrotzaurre, consiste en la Revisión de la Valoración emitida por LKS Tasaciones S.A. de referencia 00060_Rb_Zorrozaurre 17-B, correspondiente al coste de la indemnización por demolición de la Parcela destinada a Depósito de Grúa Municipal ubicada en ribera de Zorrozaurre nº 17-B, (Parcela 25 del Proyecto de Reparcelación), necesidad que surge a resultas de la alegación nº 48, presentada por los propietarios a la misma.

A continuación indicamos las discrepancias planteadas en su alegación y que han sido objeto de análisis.

1. Solicita inclusión del Coste de Traslado del Depósito Municipal, de acuerdo con el presupuesto de SERVICLEOP aportado.

2 CONSIDERACIONES

Analizado el presupuesto de SERVICLEOP, observamos que el mismo recoge dos aspectos diferenciados, uno correspondiente al Derecho Indemnizatorio de las Instalaciones y otro al de Coste del Traslado de Actividad.

- A. En cuanto al derecho indemnizatorio correspondiente al Inmueble, mantenemos que el Valor de Indemnización se realiza a partir del **Valor de Reposición Neto** del elemento afectado, por lo que estimamos que a estos efectos procede estimar el Valor de Reposición del bien acorde a las características e Instalaciones que dispone en la actualidad en lo relativo a su tipología, instalaciones, acabados y prestaciones, (no procediendo la valoración de aquellas posibles mejoras, como el sistema de detección de incendios, características constructivas de las oficinas...) para depreciarlo a posteriori en función de la vida transcurrida y su estado de conservación con el fin de establecer su Valor de Reposición Neto.

Por lo que si la intención de la Alegación ha sido la de reclamar el Valor de Indemnización del Bien, se ha cometido el error conceptual al no elaborarse un presupuesto con características similares a las de este en la actualidad y depreciarlo posteriormente en función de la vida útil transcurrida.

Por lo que no consideramos que proceda su revisión, ratificándonos en los valores reflejados en el Informe.

- B. En cuanto al **Coste de traslado**, en su Alegación constatamos dos diferentes sustanciales, el número de vehículos a trasladar y el coste estimado para el traslado de cada uno de ellos.

El documento de Alegación, SERVICLEOP estima el traslado de 450 vehículos frente a los 200 estimados en el Informe, que corresponden (según su información) a los inmovilizados de larga duración por estar a disposición judicial, mientras que el resto de los depositados puede compararse con un aparcamiento en régimen de rotación, superando su estancia en raras ocasiones a la de una semana, por ello no se establece la necesidad de traslado de estas al nuevo emplazamiento.

En cuanto a los Costes y dada la dificultad que pudiera generarse al trasladar los vehículos que llevan tiempo inmovilizados, SERVICLEOP en su Alegación ha previsto un tiempo de traslado en 0,80 h que se realizará con grúas ajenas al Depósito, debiendo asumir un coste de 61,54 €/viaje.

Aceptamos dicha consideración ya que la utilización de los medios de la empresa propuesta en la Valoración del Informe, para el desarrollo del traslado dificultaría la continuidad de la Actividad habitual. En consecuencia proponemos que el Coste Indemnizatorio por Traslado sea el siguiente:

Coste de Traslado..... 200 viajes x 61,54 €/viaje = **12.308 €**

Por otra parte, estimamos a añadir en el apartado de Derecho indemnizatorio por Traslado de Actividad, el coste correspondiente a **Licencias y Honorarios** a aplicar sobre el Coste de Ejecución de la Habilitación del bien para el desarrollo de la Actividad específica en el nuevo emplazamiento, de acuerdo con lo siguiente:

PEM (0,85 x 14.500 m ² x 10 €/ m ² + 300 m ² x 110 €/ m ²).....	151.300 €
Licencia de obras (5% PEM).....	7.565 €
Impuesto de obras.....	8.281 €
Tasas de apertura (entre 200 y 300m ² const.).....	659 €
Honorarios.....	2.223 €
Total Licencia y Honorarios.....	18.728 €

3 RESUMEN DE VALORES ADOPTADOS

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Indemnización por demolición	425.759 €
Indemnización por Traslado	31.036 €
TOTAL	456.795 €

. Estos valores no contemplan el IVA

De acuerdo con los criterios referenciados en este documento el importe total de todos los conceptos objeto de Indemnización, correspondientes a la actividad desarrollada en Ribera de Zorrozaurre nº 17 B, asciende a la cantidad de **CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS NOVENTA Y CINCO EUROS (456.795 €)**, sustituyendo este valor al del **Informe de referencia 00060_14_Rb de Zorrozaurre 17B.**

Arrasate-Mondragón, junio de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel
Director Gerente



Beatriz Arregui
Tasador