

INFORME

MATRICERÍA NERVIÓN S.L.U.

Valoración del traslado de las instalaciones y bienes actualmente existentes en el edificio y parcelas sitas en Ribera de Zorrotzaurre 45 (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>
1.- Antecedentes	3
2.- Valoración del vuelo	4
2.1.- Valor de Reposición Bruto	4
2.2.- Valor de Reposición Neto	4
3.- Respecto a la maquinaria e instalaciones	5
4.- Conclusiones	6
5.- Limitaciones al alcance	7

1.- ANTECEDENTES

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 de actualización valorativo de nuestro Informe emitido en fecha 24 de septiembre de 2007 denominado **“VALORACIÓN ECONÓMICA DE PÉRDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE LA EMPRESA MATRICERÍAS NERVIÓN S.L.U. A OTRA UBICACIÓN”** debiendo tener en cuenta como elemento diferencial que en la actualidad la empresa presentó un expediente de liquidación hace más de un año, sin que contemos con el dato exacto. Por ello y en esta nueva situación de la empresa nos limitaremos a la valoración de los inmovilizados materiales y su movilización a otro emplazamiento, sin ponderar los costes consecuenciales.

Todo el inventario detallado ya les fue aportado en nuestro Informe nº 2007300015, emitido para Vds. el 24 de septiembre de 2007, a efectos de realizar una Valoración de la citada maquinaria e instalaciones sitas en la calle Ribera de Zorrotzaurre 12 de Bilbao.

Los trabajos realizados se han concretado en la realización de una nueva visita de inspección a la fábrica comprobando su estado actual, edificios, instalaciones, mobiliarios y maquinaria.

Este Informe debe ser considerado como complementario al anterior y unido al mismo.

Los valores resultantes, calculados en base al ejercicio 2008 fueron los que seguidamente exponemos:

MATRICERÍA NERVIÓN	2007
Edificios	1.683.673,10 €
Traslado de la Maquinaria e Instalaciones	1.875.950,51 €
Mantenimiento de la Actividad Productiva	1.214.513,00 €
TOTAL VALORACIÓN	4.774.136,60 €

2.- VALORACIÓN DEL VUELO

2.1.- VALOR REPOSICIÓN BRUTO

Hemos inspeccionado y verificado "in situ" las distintas calidades constructivas de las superficies, lo que nos ha permitido estimar los costes de construcción que actualmente tendrían, los cuales, lo que nos ha llevado a concluir que los Valores de Reposición Brutos de cada una de las fases constructivas son los que se indican en el siguiente cuadro.

Construcciones	Sup. Construidas	Valor Reposición Bruto – 2014
Iniciales – 1987	3.283,14 m ²	2.040.157,00 €
1ª Ampliación – 1992	1.427,96 m ²	827.173,00 €
TOTALES	4.711,10 m²	2.867.330,00 €

2.2.- VALOR REPOSICION NETO

Al Valor de Reposición Bruto obtenido, de **2.867.330,00 €**, habría que aplicarle los correspondientes coeficientes de depreciación por antigüedad resultantes de la fórmula de depreciación que se establece en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, que serían los siguientes:

ANTIGÜEDAD	COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN
Construcciones iniciales – 1987	0,6036
1ª Ampliación – 1992	0,6613

Aplicando estos coeficientes a cada uno de los valores arriba expuestos, el resultado para el presente ejercicio de 2014 es de **1.778.370,00 €**, como se detalla en el siguiente cuadro:

Construcciones	Valor Reposición Bruto 2014	Coefficiente de Depreciación	Valor Reposición Neto 2014
Iniciales – 1987	2.040.157,00 €	0,6036	1.231.360,00 €
1ª Ampliación – 1992	827.173,00 €		547.010,00 €
TOTALES	2.867.330,00 €		1.778.370,00 €

3.- RESPECTO A LA MAQUINARIA E INSTALACIONES

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos industriales que posee MATRICERÍA NERVIÓN en su actual ubicación, a otra de características similares, sin tener en cuenta los costes derivados de la afectación de la actividad que hubiera podido darse de encontrarse la empresa activa, lo que no es el caso como hemos explicado.

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

Traslado Mob. Maq. e Instalaciones.	2014
Fosos de prensas	228.800,00 €
Desmontaje y montaje de prensas	538.300,00 €
Desmont. y montaje resto de máquinas	567.600,00 €
Adaptación y traslado de grúas	140.700,00 €
Oficinas y laboratorios	48.900,00 €
Transportes, grúas y servicios auxiliares	681.600,00 €
TOTALES	2.205.900,00 €

4.- CONCLUSIONES

En base a las conclusiones obtenidas en este estudio, ciframos que el impacto del traslado de las instalaciones y bienes actualmente existentes en Zorrotzaurre de "MATRICERÍA NERVIÓN", a 2014 sobre el valor de reposición de los edificios es de **3.984.270,00 €**

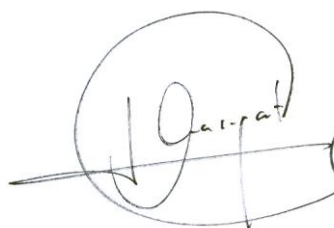
Los importes indicados tendrían el desglose que les trasladamos en el siguiente cuadro de detalle:

MATRICERÍA NERVIÓN	Año 2014
Edificios	1.778.370,00 €
Traslado de la Maquinaria e Instal.	2.205.900,00 €
TOTALES	3.984.270,00 €

Atentamente,
ASEPER, S.L.



Alvaro Vadillo
Ingeniero Técnico



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación

5.- 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 traslado de los bienes objeto de la valoración, de la sociedad MATRICERÍA NERVIÓN, S.A., en su ubicación actual de Zorrotzaurre, en Bilbao, a un nuevo emplazamiento, aún incierto, pero próximo a dicho municipio, sin que tampoco se conozca la fecha de dicho traslado, por lo que las apreciaciones y estimaciones aquí vertidas están expuestas y condicionadas a la determinación y concreción de tales factores, con su consecuente variación en función de ellos.



Gestión del riesgo y el siniestro

S/Ref.: MATRICERÍA NERVIÓN

N/Ref.: 2007300015/IA/AV/RP/

Fecha: 24 de Septiembre de 2007

INFORME

Valoración del impacto del traslado
de las instalaciones y bienes
actualmente existentes en
ZORROTZAURRE en
“MATRICERÍA NERVIÓN S.L.U.”

aseper Gestión del Riesgo y el Siniestro, S.L. B-95367686

**COMISIÓN GESTORA
PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO
DE LA PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE
BILBAO**

**C/ Paseo de Uribitarte nº 3 – 3º
48001 – Bilbao**

Empresa perteneciente al grupo



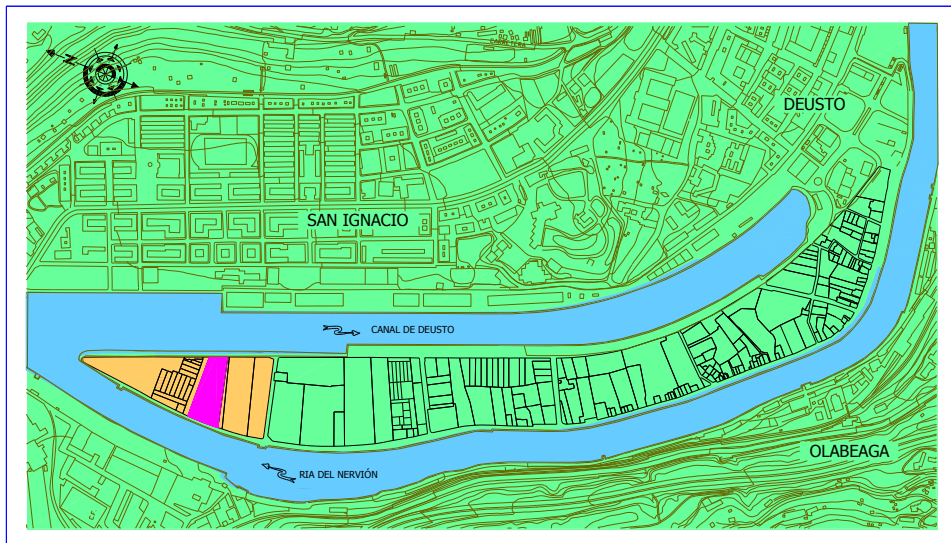
GraL. Concha, 12 - 2º dcha. 48008 Bilbao
T. 902 555 020 / F. 902 555 021 / aseper@aseper.es

ÍNDICE DEL INFORME

	<u>Pag.</u>
Resumen ejecutivo	3
1.- Objeto del Informe	6
2.- Alcance del trabajo realizado	7
3.- Criterios de valoración	8
3.1.- Respecto a los edificios	8
3.2.- Respecto a las instalaciones productivas	8
3.3.- Respecto a la repercusión de la actividad productiva	9
3.4.- Optimización de resultados	9
3.5.- Condicionamiento de las ampliaciones que ha experimentado la industria en su ubicación actual con el paso del tiempo	10
3.6.- Fecha de referencia para los cálculos	12
4.- Descripción de la empresa a valorar	13
4.1.- Identificación de la industria	13
4.1.1.- Descripción de la situación física de la empresa	13
4.1.2.- Planos de ubicación	14
4.2.- Descripción de los inmuebles	14
4.2.1.- Descripción	14
4.2.2.- Plano de edificios	17
4.2.3.- Fotografías representativas	18
4.3.- Descripción de la actividad	18
5.- Valoración del vuelo - Edificios en propiedad	20
5.1.- Valor de reposición bruto	20
5.2.- Valor de reposición neto	20
5.3.- Valor de reposición neto en años posteriores	21
6.- Valoración del traslado	22
6.1.- Maquinaria e instalaciones	22
6.2.- Lucro cesante	23
7.- Resumen de la valoración	25
8.- Criterios de actualización temporal	26
9.- Limitaciones al alcance	27
10.- Relación de maquinaria principal	28

RESUMEN EJECUTIVO DEL TRASLADO DE LA EMPRESA MATRICERÍA NERVIÓN, S.L.U.

El Objeto de este Informe es calcular el coste de de traslado de la empresa **MATRICERÍA NERVIÓN, S.L.U.**, con **C.I.F. B48124275** y ubicada en la Ribera de Zorrotzaurre, nº 43.



Constituida el 10 de Diciembre de 1981, a la fecha actual, la empresa en cuestión no dispone de más centros de trabajo que el objeto de este estudio, cuya actividad industrial se centra principalmente en la fabricación de troqueles, matrices, útiles, moldes, porta-moldes y todo tipo de herramientas para el trabajo de los metales, fundamentalmente para el sector de la automoción, para lo que requiere del empleo de máquinas herramientas y prensas, si bien, últimamente también se está adentrando en el sector aeronáutico. Los datos de identificación de la parcela que ocupa son los que siguen:

MATRICERÍA NERVIÓN, S.L.U.

Manzana nº 1

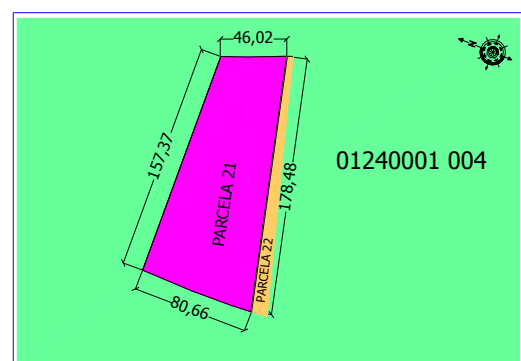
Parcela nº 21

Nº de Catastro 01240001 004

Superficie Registral 10.391,00 m²

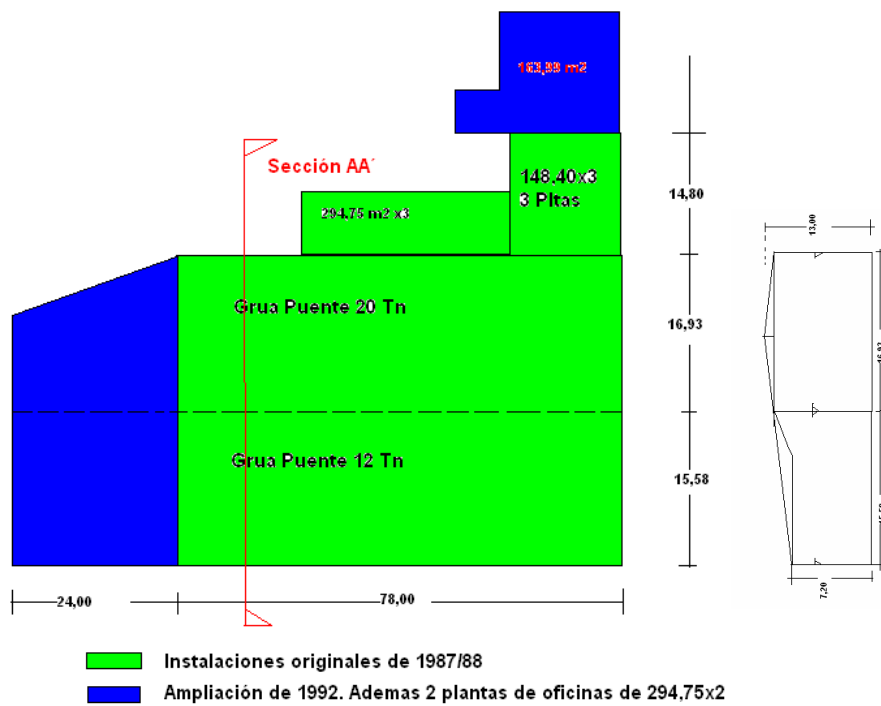
Superficie Catastral 10.729,06 m²

Detalle de la Parcela



La superficie total construida del conjunto integrado por las edificaciones originales existentes en dicha ubicación, que datan de 1987/8 y la ampliación efectuada en el año 1992, es de 4.711,10 m².

Construcciones	Sup. Construidas
Iniciales – 1987/8	3.283,14 m ²
Ampliación de 1992	1.427,96 m ²
Suma	4.711,10 m²



Fotografías de las fachadas principal y lateral:



Los valores resultantes, calculados en base al ejercicio 2007 son los que seguidamente se indican:

Impacto Económico del Traslado de MATRICERÍA NERVIÓN	2007
Edificios	1.683.673,10 €
Traslado de la Maquinaria e Instalaciones	1.875.950,51 €
Mantenimiento de la Actividad Productiva	1.214.513,00 €
TOTAL VALORACIÓN	4.774.136,60 €

Para el caso que nos ocupa, los valores serían actualizables de la siguiente forma:

- Se incrementarán los valores de reposición de los edificios y construcciones en base al IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística, y su resultado será depreciado mediante la fórmula que se establece en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio.
- Los gastos de traslado se actualizarán en base a la evolución de los precios industriales (IPRI) publicados por el Instituto Nacional de Estadística.
- Para los costes de mantenimiento de la actividad productiva, en general, el incremento se realizará en función de la evolución de los precios industriales (IPRI), y para el caso concreto del coste del personal involucrado de la propia empresa, en función de los índices del crecimiento anual medio salarial también publicado por el INE.

ASEPER, S.L.



Alvaro Vadillo Maltrás
Director General

1.- OBJETO DEL INFORME

En fecha 24 de abril de 2007, hemos sido requeridos por la COMISIÓN GESTORA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA PENÍNSULA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO, con sede en la calle Paseo de Uribitarte nº 3-3º de Bilbao (48001), para la realización del estudio presupuestario denominado **“VALORACIÓN ECONÓMICA DE PÉRDIDAS Y COSTES PRODUCIDOS POR EL TRASLADO DE MATRICERIAS NERVIÓN S.L.U. A OTRA UBICACIÓN”**, la cual se encuentra actualmente ubicada en la calle Ribera de Zorrotzaurre nº 45 de Bilbao, coincidiendo esta dirección con su sede social.

Los trabajos realizados se han concretado en la valoración y proyección de pérdidas y costes que estimamos se producirán por el traslado de la industria sita en la Península de Zorrotzaurre en Bilbao, a otra ubicación (por el momento indeterminada pero en un área no superior al del propio municipio o adyacentes en un radio aproximado de 20 Kms.), siendo además el objeto de nuestra intervención, por un lado, el propio de la valoración de los bienes materiales correspondientes a “Edificaciones existentes” y, por otro, el costo de la implantación del “Inmovilizado” de la propia empresa a la nueva ubicación.

También han sido tenidas en cuenta las consecuencias que la afectación del negocio pudiera tener por la interrupción de la producción y afectación del negocio a experimentar durante el tiempo en el que se ejecute el referido traslado.

Todas las valoraciones anteriores están referidas a una situación de traslado de la industria con el fin de que ésta pueda continuar desarrollando su actividad fabril en otra ubicación distinta a la que actualmente ocupa, sin perjudicar su cuota de mercado, es decir, tratando de que se produzca la mínima interferencia posible en su producción y costos, en tal situación de traslado.

2.- ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Nuestro trabajo se ha basado en la observación y el conocimiento de los equipos y bienes que componen e integran MATRICERÍA NERVIÓN S.L.U. en lo concerniente a la ubicación actual en Bilbao.

A tal fin, hemos procedido a la realización de diversas visitas de inspección a dichas instalaciones y a su identificación.

Asimismo, hemos tenido acceso a la documentación contable básica que dicha empresa dispone de tales bienes, como soporte adicional y necesario de contraste para la realización de la presente valoración.

Con ello, hemos podido establecer el alcance de la inversión mínima que prevemos necesaria por parte de MATRICERÍA NERVIÓN para poder continuar con su actividad, en una situación de traslado, una vez ponderados los inconvenientes que ello supone en el campo de las pérdidas productivas que se experimentarán durante el tiempo que dure dicho proceso.

En consecuencia, han sido tenidas en consideración las repercusiones que puedan suponer los cambios de ubicación de cada una de las instalaciones y equipos principales, ya que algunos de ellos son necesarios, y deben continuar hasta el final de la mudanza en la ubicación actual y, a su vez, son necesarios desde el inicio de los montajes en la nueva ubicación, como es el caso, a modo de ejemplo, de las instalaciones de suministro eléctrico, aire comprimido, agua y otras.

Todo ello nos ha llevado a estudiar y determinar las dificultades que cada uno de los distintos equipos tienen para su traslado, en función de su combinación y dependencias con el resto de las instalaciones.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Hemos tomado como criterio de partida y objetivo la definición y cálculo de los costes que estimamos tendrá que soportar MATRICERÍA NERVIÓN con motivo de su próximo traslado de los bienes y equipos que la industria tiene actualmente en su ubicación de Zorrotzaurre en Bilbao.

3.1.- RESPECTO A LOS EDIFICIOS:

Dada la imposibilidad de traslado de los inmuebles, hemos procedido al estudio del **valor de reposición bruto** (o coste de construcción a nuevo) de los edificios ubicados en Zorrotzaurre y de la urbanización de la parcela que ahora ocupan, en base a sus características constructivas, superficies, 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.

Entendemos por **valor de reposición neto** el que se obtiene mediante la depreciación del **valor de reposición bruto**, en función de su vida útil y estado de conservación.

Respecto al cálculo de los deméritos (depreciaciones), nos hemos remitido al Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3.2.- RESPECTO A LAS INSTALACIONES PRODUCTIVAS:

3.2.1.- 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 para su correcta puesta en marcha y posterior funcionamiento, manteniendo con ello la misma capacidad productiva actual.

3.2.2.- 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, como, por ejemplo, pudieran ser el cableado eléctrico, las conducciones de distribución de agua, fosos, depósitos de hormigón etc.

- 3.2.3.- 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.
- 3.2.4.- Alternativamente, hemos tenido en cuenta otras opciones para el traslado, como pudiera ser la adquisición de la maquinaria crítica de su proceso productivo, como son las prensas, duplicando esa instalación o departamento, con el objeto de que no se produzca la parada de la actividad industrial productiva en momento alguno, o que éste sea el menor posible, para realizar una posterior reventa de los equipos y su compensación, una vez finalizado el traslado.
- 3.2.5.- Todavía se ha tenido en cuenta otra alternativa, como es la subcontratación de la maquinaria de prensas a otra empresa del sector, para continuar la producción en una empresa externa, operando con el propio personal durante el tiempo de traslado, en que las prensas propias no fueran productivas al estar trasladándose.
- 3.2.6.- Por último debemos considerar que la solución óptima pudiera ser, en lo funcional, la conjugación de las dos anteriores, máxime si tenemos en consideración que el coste resultante de cada una de ellas es muy similar, pues todas ellas tienen su contrapartida.

3.3.- RESPECTO A LA REPERCUSIÓN DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA:

Han sido analizados los datos contables de MATRICERÍA NERVIÓN para determinar los extracostes que se generarían con el fin de mantener su actividad fabril y conseguir la recuperación de las producciones que puntualmente, mientras dure el traslado de la maquinaria que se precise para ellas, se vean retrasadas.

3.4.- OPTIMIZACIÓN DE RESULTADOS:

Adicionalmente, hemos efectuado un estudio de optimización económica de dicho traslado, descartando los movimientos de elementos cuyo coste de intervención, junto con el de la repercusión económica resultante de la mayor inactividad que se derive de ellos, sería superior al de su reemplazo.

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.

C.- Gastos de instalación:

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

3.5.- CONDICIONAMIENTO DE LAS AMPLIACIONES QUE HA EXPERIMENTADO LA INDUSTRIA EN SU UBICACIÓN ACTUAL CON EL PASO DEL TIEMPO:

Según hemos podido conocer, desde Junio de 1989 se ha producido la paralización o anulación de concesión de licencias de obra para la actual Península de Zorrotzaurre, y esto produjo desde entonces una total indefinición en las remodelaciones urbanísticas de la zona, entre ellas la de la empresa que nos ocupa, que ha realizado ampliaciones en los años 1992, 1997 y 1999.

La ampliación de 1992 anteriormente citada ya se ejecutó sin los correspondientes permisos y se sometió a un expediente de legalización que se aprobó sujeto a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976 (Artículo 58 Apartado 2). De todas formas, se concedió la

licencia sin sujeción a norma alguna, dado que a la espera de la redacción del Plan de Reordenación Urbana de la Península de Zorrotzaurre, la zona seguía en total indefinición.

En la ampliación de 1997 se contactó con anterioridad con responsables del Ayuntamiento de Bilbao en su Área de Urbanismo y se concedió finalmente la licencia para esta obra en Agosto de 1997. Aún así el proyecto no se pudo visar porque contenía incumplimientos a la legislación urbanística de Vizcaya.

Pese a ello, esta concesión se realizó con la clara limitación de que la misma no generara derechos urbanísticos ni indemnizaciones en el momento en el que se realizara la gestión del futuro Plan de Ordenación de la Península de Zorrotzaurre.

Para la ampliación de 1999, también se solicitó por el Ayuntamiento de Bilbao un Expediente de Legalización y se concedió la licencia en los mismos términos que la anterior.

Hay que mencionar que a estas instalaciones le son de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado el 27/12 /1994 y publicado en el BOB el 29 de Junio de 1995, fecha a partir de la cual es de obligado cumplimiento.

Dentro del mismo se hallan las determinaciones para el “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre”, previéndose para esta zona un Plan Especial de Reforma Interior.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de 1994 se destina la zona a uso residencial y entre los usos prohibidos está el productivo y en este Plan se recogía además un régimen transitorio.

Este régimen definía que en las edificaciones e instalaciones existentes en la zona se podrían autorizar bajo ciertas condiciones obras de conservación y ornato y también se permitían obras de reparación y consolidación, así como determinadas obras de reforma, previa renuncia al incremento del valor expropiatorio. Excepcionalmente se permitirían obras de ampliación de instalaciones hasta un 25 % de las superficies existentes, sin superar el 50 % de ocupación de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de estas obras se daría por un periodo máximo de 10 años y **con expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio.**

Aprobado dicho Plan General de Ordenación Urbana, se provocó que los edificios industriales quedaran calificados en situación de fuera de ordenación.

En esta situación, no se podía efectuar en ninguno de estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo en casos excepcionales,

en los cuales pueden autorizarse obras parciales u otras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretenda realizarlas.

3.6.- 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 factoría y, consecuentemente, los cálculos ahora realizados, referidos al ejercicio 2007, quedarían sometidos a esta variable.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA A VALORAR

MATRICERÍA NERVIÓN S.L.U. es una empresa que inició su actividad en el año 1981, cuyo objeto social según consta en la Memoria de la empresa, lo constituye la fabricación de troqueles, matrices, útiles, moldes, porta-moldes y todo tipo de herramientas para el trabajo de los metales, a través de la mecánica de precisión; la fabricación de hierro fundido, para la construcción de troqueles, matrices y útiles para la transformación de metales; el corte, estampación, embutición y deformación de chapas y flejes de otros metales y sus aleaciones, y la fabricación de artículos de ferretería y de accesorios de todo tipo para la industria de la automoción, así como de partes de automóviles, camiones y demás vehículos de tracción mecánica y componentes para aquella.

En los últimos ejercicios, está intentando adentrarse en el sector aeronáutico.

La empresa cuenta con una única sede en la dirección que se detalla a continuación, con una nómina fija actual en torno a los 120 empleados, y un importe neto de la cifra de negocio declarado para el ejercicio del año 2006 de 11.315.476 €.

4.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

4.1.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA DE LA EMPRESA

La industria en cuestión ocupa el solar sito en la dirección Rivera de Zorrotzaurre, nº 45. Se trata de la parcela nº 21 de la manzana nº 1 de la Península de Zorrotzaurre, que se corresponde con el número de catastro 01240001 004 compartido con la parcela nº 22.

MATRICERÍA NERVIÓN, S.L.U.

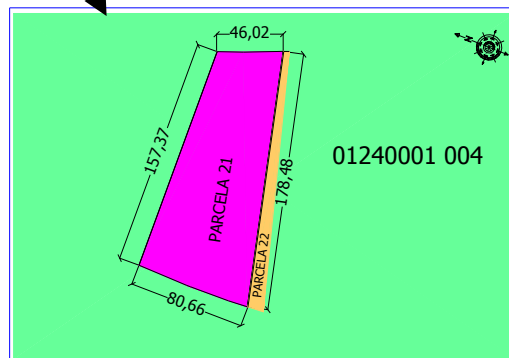
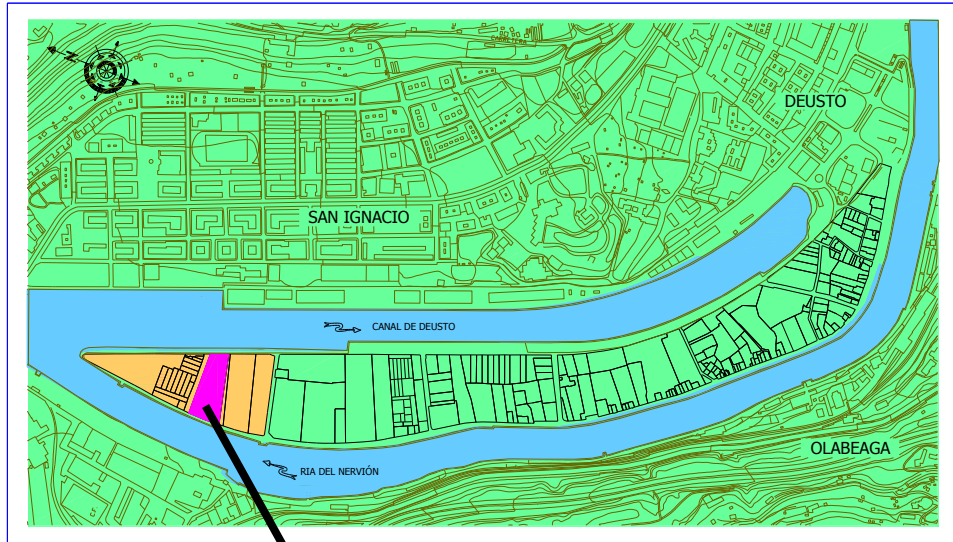
Manzana nº 1
Parcela nº 21
Nº de Catastro 01240001 004

Superficie Registral	10.391,00 m ²
Superficie Catastral	10.729,06 m ²

Detalle de la Parcela



4.1.2.- PLANOS DE UBICACIÓN



4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.2.1.- DESCRIPCIÓN

La composición básica de los edificios es a base de estructura mixta de acero y hormigón armado, con cierres también mixtos de chapa prelacada y bloques de hormigón con exterior decorativo.

La estructura de la cubierta es metálica a base de cerchas reticuladas de celosía de perfiles de acero laminado. Sobre las cerchas, están dispuestas correas metálicas longitudinales, sobre las que se asienta el cierre, compuesto de chapa y traslúcidos.

El anexo a la nave destinado a control dimensional está construido a base de paneles sandwich, mientras que el anexo de oficinas dispone de una estructura de hormigón armado y cierres a base de fábrica de ladrillo, bloques de hormigón y acristalamientos, con cubierta plana.

Todos los edificios se encuentran ubicados en el interior de la parcela anteriormente señalada para la industria, que se encuentra asfaltada en su práctica totalidad, así como delimitada por las fachadas de sus propios edificios y vallados, en especial en su parte trasera y lateral derecha.

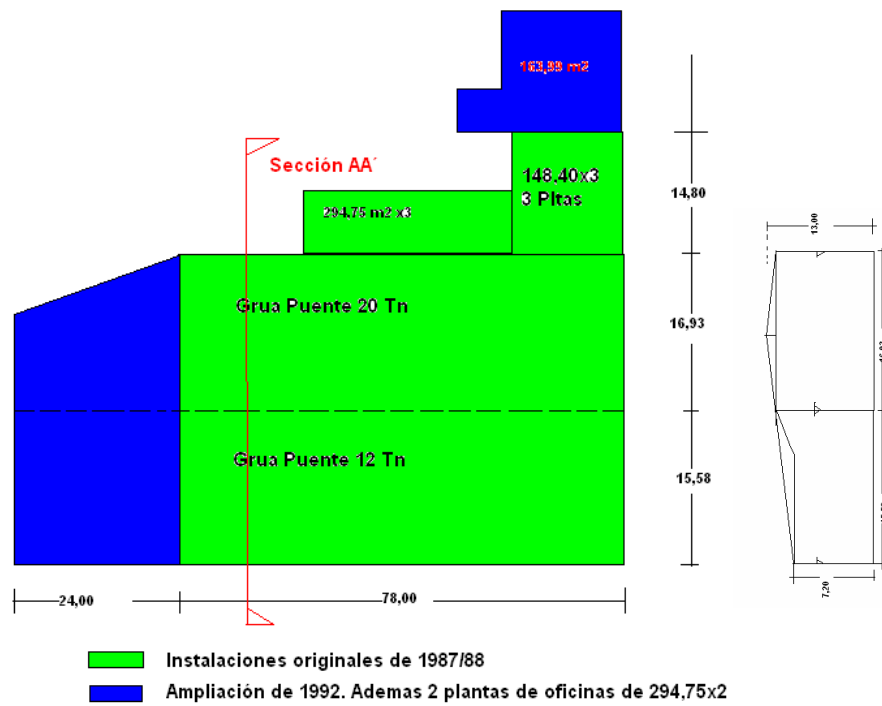
4.2.1.1.- DETALLE DE LAS INSTALACIONES ORIGINALES

- Proyecto de Ejecución: Julio 1987
- Terminadas: Febrero 1988
- Nave a dos aguas con edificio de oficinas adosado, con tres plantas y anexo de almacén a cota inferior que la nave.
- Superficie de naves: 2.540,28 m²
- Superficie de oficinas: 148,40 x 3 = 445,20 m²
- Superficie almacén: 297,66 m²
- TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.283,14 m²
- Finca: 4.633,72 m²

4.2.1.2.- DETALLE DE LA AMPLIACIÓN DE 1992

- Expediente de Legalización: Mayo 1992
- Terminadas: Enero 1992
- Ejecución de un almacén al este del anexo de oficinas, ampliación de dos plantas para oficinas sobre el anexo de almacén y ampliación de las naves
- Superficie de naves ampliada: 674,47 m²
- Superficie de oficinas: 294,75 x 2 = 589,50 m²
- Superficie almacén: 163,99 m²
- TOTAL SUPERFICIE AMPLIADA: 1.133,21 m²

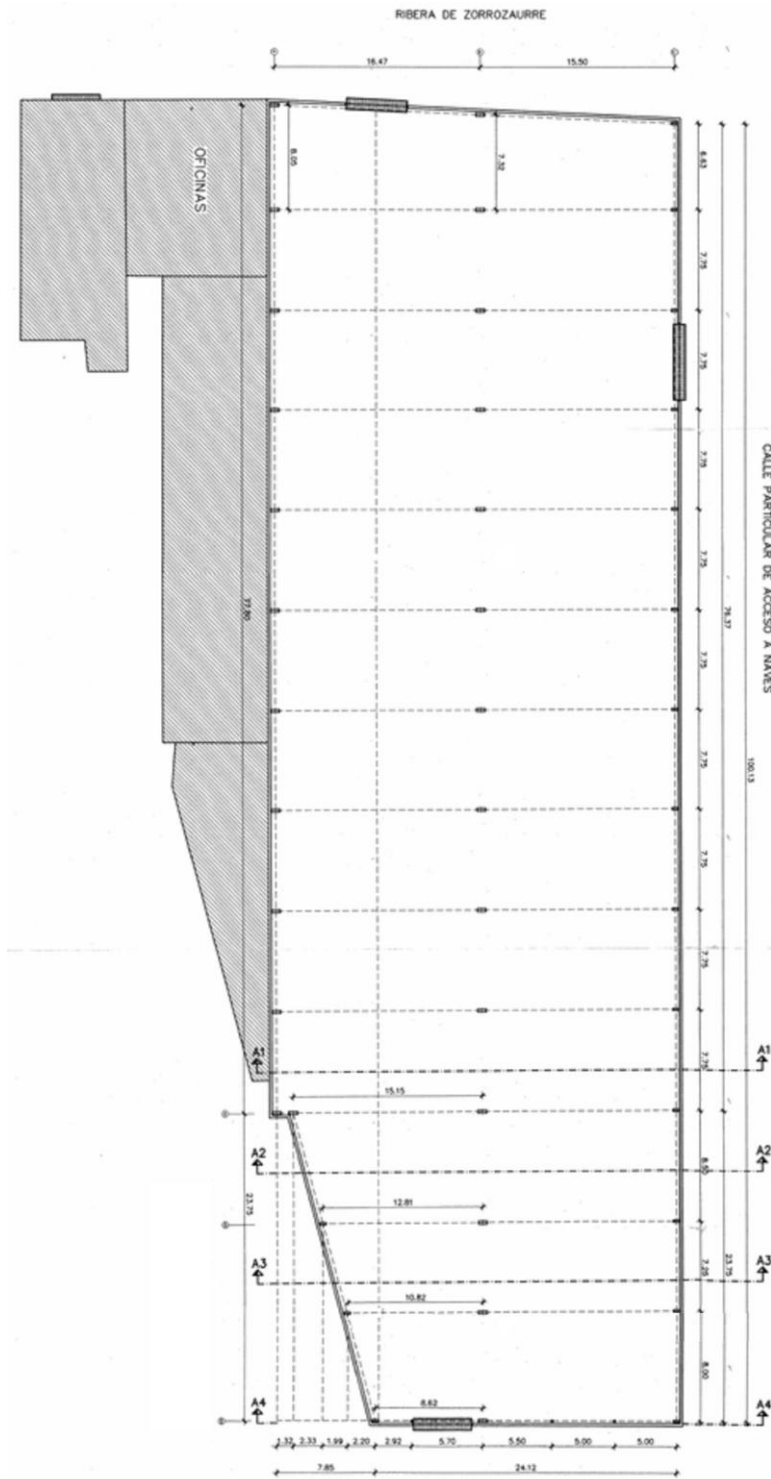
CROQUIS DE LAS INSTALACIONES Y AMPLIACIÓN de 1992



CUADRO RESUMEN

TIPOLOGIA	Iniciales de 1987	1ª Ampliac. 1992	TOTAL
Nave industrial calidad media alta	2.540,28	674,47	3.214,75
Oficinas calidad baja media	445,20	589,50	1.034,70
Nave industrial calidad baja	297,66	163,99	461,65
SUMA	3.283,14	1.427,96	4.711,10

4.2.2.- PLANO EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES ORIGINALES Y AMPLIACIÓN DE 1992



Plano en planta

4.2.3.- FOTOGRAFÍAS REPRESENTATIVAS



Fachadas principal y lateral de los edificios de MATRICERÍAS NERVIÓN.



Fotografía general del interior de la nave izquierda (desde la fachada principal).



Vista general de la estructura y cubierta de la nave derecha, desde el interior de la misma.

4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad principal de MATRICERÍA NERVIÓN se centra en la fabricación de troqueles con los que sus clientes, fundamentalmente del sector de la automoción, puedan fabricar piezas conformadas en serie.

A tal efecto, su proceso productivo parte en condiciones normales de una definición informática en 3D (tres dimensiones) que el cliente entrega a MATRICERÍA NERVIÓN con el objetivo de que ésta desarrolle el troquel que permita su posterior fabricación en continuo.

Estos datos aportados por el cliente son procesados, creándose una simulación de la estampación de la pieza por ordenador, en la que se trata de verificar y eliminar la existencia de posibles puntos débiles, de rotura de la chapa durante su embutición, etc.

Superada esta etapa, se definen las fases en las que el troquel deberá conseguir la pieza deseada, a la vez que se procede a la realización del correspondiente estudio del proceso de embutición.

Con todo ello, se realiza la fundición de un primer modelo, que es mecanizado en distintas fases hasta aproximarle a su geometría definitiva, procediéndose entonces a tratar térmicamente las zonas activas.

A partir de este momento, se acomete el ajuste de precisión y pulido de las partes que integran el troquel, cuyos conjuntos son probados con chapas en las prensas de retoque. Así, precisamente en función del comportamiento que experimenta la chapa, se realiza al retoque progresivo del troquel.

Una vez superado este proceso, se procede a la realización de las oportunas pruebas de embutición del troquel obtenido, y a las correcciones que se deriven de ellas, tras lo cual se está en disposición de realizar preseries de las piezas para su validación y homologación por parte del cliente.

El proceso productivo de los troqueles fabricados por MATRICERÍA NERVION acostumbra a terminar en casa del cliente, procediendo al ajuste del troquel a la prensa en donde será utilizado, en función de sus parámetros de funcionamiento, presión, velocidad, etc.

Adicionalmente a los procesos de mecanizado que desarrolla MATRICERÍA NERVION en la fabricación de sus troqueles, también destina parte de esta maquinaria a la realización de piezas mecanizadas.

Igualmente, en algunas ocasiones los clientes le requieren que realicen series limitadas de piezas mediante embutición y recorte de chapa en sus prensas.

5.- VALORACIÓN DEL VUELO – EDIFICIOS EN PROPIEDAD

5.1.- VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO

Hemos inspeccionado y verificado “in situ” las distintas calidades constructivas de las superficies expresadas en el cuadro anterior, lo que nos ha permitido estimar los costes de construcción que actualmente tendrían cada una de las distintas edificaciones existentes efectuadas en las sucesivas ampliaciones, los cuales, para mayor confirmación de la bondad de los mismos, hemos confrontado igualmente con los valores contables de la empresa, lo que nos ha llevado a concluir que los Valores de Reposición Brutos de cada una de las fases constructivas son los que se indican en el siguiente cuadro.

Construcciones	Sup. Construidas	Valor Reposición Bruto – 2007
Iniciales – 1987	3.283,14 m ²	1.728.642,00 €
1ª Ampliación – 1992	1.427,96 m ²	700.870,50 €
TOTALES	4.711,10 m²	2.429.512,50 €

5.2.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO

Al Valor de Reposición Bruto obtenido, de **2.429.512,50 €**, habría que aplicarle los correspondientes coeficientes de depreciación por antigüedad resultantes de la fórmula de depreciación que se establece en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, que serían los siguientes:

ANTIGÜEDAD	COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN
Construcciones iniciales – 1987	0,6737
1ª Ampliación – 1992	0,7406

Aplicando estos coeficientes a cada uno de los valores arriba expuestos, el resultado para el presente ejercicio de 2007 es de **1.683.673,10 €**, como se detalla en el siguiente cuadro:

Construcciones	Valor Reposición Bruto 2007	Coefficiente de Depreciación	Valor Reposición Neto 2007
Iniciales – 1987	1.728.642,00 €	0,6737	1.164.615,16 €
1ª Ampliación – 1992	700.870,50 €	0,7406	519.017,94 €
TOTALES	2.429.512,50 €		1.683.673.10 €

5.3.- VALOR DE REPOSICIÓN NETO EN AÑOS POSTERIORES

No está definido el momento en el que se procederá al traslado de la industria, por lo que no hemos proyectado a los años sucesivos al actual (2007) los resultados anteriormente obtenidos.

A tal efecto, en su momento se considerará el incremento anual que experimentará en dichos ejercicios el Valor de Reposición Bruto de las edificaciones, en base al IPC (Indice de Precios al Consumo) publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, y su resultado será depreciado mediante la fórmula que se establece en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio.

6.- VALORACION DEL TRASLADO

6.1.- MAQUINARIA E INSTALACIONES

Hemos efectuado un estudio sobre el coste que supondría el traslado de las instalaciones y equipos industriales que posee MATRICERÍA NERVIÓN 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 productiva.

El planteamiento del traslado se basa en el siguiente fundamento que entendemos que es clave para la viabilidad del proyecto:

Consideramos por un lado que es preciso realizar una actuación intensiva y prácticamente simultánea sobre todas las prensas de la industria, ya que la mayor parte de los proyectos que desarrolla la empresa requieren en un mismo momento del concurso de varias de ellas. Además, su elevado peso y voluminosidad requieren de grúas y elementos auxiliares, incluidos los transportes, de gran capacidad, que son muy costosos y que, por lo tanto, interesa agrupar y reducir en el tiempo.

Por otro lado, el resto de la maquinaria puede ser trasladada de una forma más progresiva, ya que ello no tiene una trascendencia tan elevada en el proceso productivo como el de las prensas, además de que una misma operación puede ser realizada en varias de ellas, lo que confiere mas flexibilidad a la actividad.

Además, en este segundo caso, las máquinas más sencillas pueden ser manipuladas en su desmontaje por las propias grúas de las naves, que posteriormente también pueden ser desmontadas y adaptadas a su nueva situación, tal y como ya se realizó en algunas de ellas, cuando fueron adquiridas de segunda mano.

Hemos efectuado el cálculo del coste del traslado sobre la totalidad de su maquinaria e instalaciones. Asimismo, dadas las sucesivas ampliaciones que ha experimentado esta industria con posterioridad a 1995, sólo hemos determinado el coste de traslado de la maquinaria e instalaciones existentes antes de las ampliaciones de 1997 y 1999 y de las actualmente ubicadas en la edificación originaria y su ampliación de 1992, siendo considerado el resto como **el mayor coste imputable a las aludidas ampliaciones que no cuentan con derechos indemnizatorios.**

Los resultados obtenidos son los que siguen:

Traslado Mob. Maq. e Instalaciones.	2007
Fosos de prensas	187.000,00 €
Desmontaje y montaje de prensas	440.000,00 €
Desmont. y montaje resto de máquinas	464.000,00 €
Adaptación y traslado de grúas	115.000,00 €
Oficinas y laboratorios	40.000,00 €
Transportes, grúas y servicios auxiliares	629.950,51 €
TOTALES	1.875.950,51 €

6.2.- LUCRO CESANTE - IMPACTO ECONÓMICO DEL TRASLADO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA

En este apartado, hemos procedido al estudio del proceso productivo de la empresa, lo que nos ha permitido identificar que la dificultad de mantener una respuesta óptima a sus clientes pasa por disponer en estado operativo sus prensas, u otras prensas alternativas.

El resto de maquinaria no presenta esta dificultad, ya que una parte importante de ella está duplicada, lo que permite tener flexibilidad para el desarrollo y, en su caso, recuperación de las horas de parada que se precise de cada una de ellas durante su traslado.

En estas condiciones, hemos efectuado un cálculo del coste que se precisaría para la recuperación, en horas extras, de las inactividades que experimentarían cada una de dichas máquinas, con excepción de las prensas, sobre las que hemos tenido una consideración específica.

Así, efectuadas las pertinentes consultas, hemos procedido a la evaluación teórica del coste que supondría disponer mediante subcontratación de la capacidad operativa actualmente existente, es decir, la subcontratación de 9 prensas, sin operador (el operador sería el propio de MATRICERÍA NERVIÓN), durante 24 horas diarias, 5 días a la semana, durante 8 semanas (recordemos que los fines de semana no se trabaja, ni tampoco el mes de Agosto, que puede servir de comodín para el traslado).

La otra alternativa planteada para este cálculo sería la de adquirir otras prensas de características similares que, previamente instaladas y en servicio, permitirían prescindir en el momento oportuno de las actuales, sobre las que se obtendría su correspondiente retorno por reventa, para lo que obviamente también debemos contar con un tiempo necesario de almacenamiento y negociación de este proceso, que igualmente hemos contemplado en nuestro estudio.

El resultado de todo lo anterior es prácticamente similar, lo que nos lleva a considerar que podría optarse por una solución combinada de ambos planteamiento y, en definitiva, el importe medio resultante de ambos:

Así, el coste que hemos determinado por el alquiler de las prensas, incluidos los costes de dieta de desplazamiento del personal, al presente ejercicio 2007, es de 1.231.200,00 €, mientras que el de la compra de prensas similares, teniendo en cuenta su retorno por la venta, incluyendo también el coste preciso de financiación y almacenamiento temporal de las mismas hasta su enajenación es de 1.255.806,03 €.

Por tanto, el importe medio de ambas cifras, que es el que hemos computado en el presente estudio, es de **1.243.503,01 €**.

En cuanto a la afectación de la actividad en el resto de maquinaria e instalaciones productivas, ha sido determinado en función de su indisponibilidad y del coste que supondría en horas extras su recuperación, que hemos determinado en **245.746,93 €**.

Lo anterior representa un importe total, a fecha 2007, de **1.489.249,95 €**.

Ahora bien, dado que el referido impacto económico es el resultado del tratado del conjunto de la maquinaria e instalaciones de MATRICERÍA NERVIÓN, es decir, tanto de las instalaciones sobre las que corresponderían derechos indemnizatorios, como por las restantes, hemos considerado solamente las que son objeto de este informe:

Impacto Económico del Traslado para el mantenimiento de la actividad productiva	2007
De las prensas	1.022.053,03 €
En el resto de máquinas	192.459,97 €
TOTALES	1.214.513,00 €

7.- RESUMEN DE LA VALORACIÓN

EN BASE A LAS CONCLUSIONES OBTENIDAS EN ESTE ESTUDIO, CIFRAMOS QUE EL IMPACTO DEL TRASLADO DE LAS INSTALACIONES Y BIENES ACTUALMENTE EXISTENTES EN ZORROZAUERE DE "MATRICERÍA NERVIÓN", A 2007, SOBRE EL VALOR DE REPOSICION NETO DE LOS EDIFICIOS ES DE **4.774.136,60 €**

AÑO	IMPACTO ECONÓMICO
2007	4.774.136,60 €

LOS IMPORTES INDICADOS TENDRÍAN EL DESGLOSE QUE LES TRASLADAMOS EN EL SIGUIENTE CUADRO DE DETALLE:

Impacto Económico del Traslado de MATRICERÍA NERVIÓN	2007
Edificios	1.683.673,10 €
Traslado de la Maquinaria e Instal.	1.875.950,51 €
Mantenimiento de la actividad productiva	1.214.513,00 €
TOTALES	4.774.136,60 €

8.- CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL

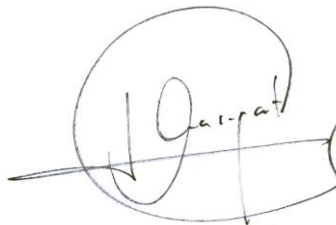
Para el caso que nos ocupa, los valores serían actualizables de la siguiente forma:

- Se incrementarán los valores de reposición de los edificios y construcciones en base al IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística, y su resultado será depreciado mediante la fórmula que se establece en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio.
- Los gastos de traslado se actualizarán en base a la evolución de los precios industriales (IPRI) publicados por el Instituto Nacional de Estadística.
- Para los costes de mantenimiento de la actividad productiva, en general, el incremento se realizará en función de la evolución de los precios industriales (IPRI), y para el caso concreto del coste del personal involucrado de la propia empresa, en función de los índices del crecimiento anual medio salarial también publicado por el INE.

Atentamente,
ASEPER, S.L.



Alvaro Vadillo
Ingeniero Técnico



Imanol Anasagasti
Gestión y Coordinación



Roberto de la Prieta
Ing. Téc. Obras Públicas

9.- 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 traslado de la sociedad MATRICERÍA NERVIÓN, S.A., en su ubicación actual de Zorrotzaurre, en Bilbao, a un nuevo emplazamiento, aún incierto, pero próximo a dicho municipio, sin que tampoco se conozca la fecha de dicho traslado, por lo que las apreciaciones y estimaciones aquí vertidas están expuestas y condicionadas a la determinación y concreción de tales factores, con su consecuente variación en función de ellos.

10.- RELACIÓN DE MAQUINARIA PRINCIPAL

Clic para ampliar

PRENSA ERFURT



PRENSA BLISS



PRENSA ROVETTA



PRENSA DANLY



PRENSA OLEODINAMICA MUNARRIZ DOBLE MONTANTE M/3



PRENSA HIDRAULICA SIMPLE EFECTO TM/2 CON COLUMNAS CILINDRICAS



PRENSA MUNARRIZ DE RETOQUE 400 TN



Clic para ampliar

PRENSA GABANDE RETOQUE TM-2 SIMPLE EFECTO SUPERIOR 100 TN



FRESADORA COPIADORA DYE FPF-2-C



FRESADORA-COPIADORA PUENTE FIJO DYE FPF-2-CNC



FRESADORA COPIADORA DYE



FRESADORA BANCADA FIJA AYCE FMF-18-CNC



FRESADORA ZAYER 66 BM



FRESADORA ZAYER 77-AF



FRESADORA ZAYER MOD.4000 KF



FRESADORA BANCADA FIJA ZAYER MOD.3000 KF



Clic para ampliar

MANDRINADORA-FRESADORA JAURISTI MDR.110.CF N° 48.110.2



MANDRINADORA-FRESADORA JAURISTI MDR.110.CFN°47.110.3



FRESADORA GORATU MOD GBM32E CON CONTROL FIDIA C/4C SB



TALADRO RADIAL FORADIA MX-75/2500



TALADRO RADIAL FORADIA MT-75 2000



TALADRO RAD. FORADIA GR50-1200



TALADRO RADIAL FORADIA MT-75 2000



TALADRO DE COLUMNA IBARMIA



EQ. MEDICION MOTORIZADO WENZEL (2 BRAZOS+2 mesas)



EQ. MEDICION STIEFELMAYER 3500x2500x50/300 n° 44 6702



Clic para ampliar

2 EQ. MEDICION CON MESA STIEFELMAYER 5000X3000



RECTIFICADORA GER MOD.RS-150/55 N° 99/8-659



RECTIFICADORA SUP.GER RS-15/60



MAQUINA EROSION POR HILO SEIBU-WALTER



GILLOTINA ADIRA GHO. 0630



GILLOTINA ADIRA GHO 0630



TORNO GURUZPE M2



MOTOCOMPRESOR BETICO ER-6150G/L

