



**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES  
CORRESPONDIENTES A SAICA NOTUR NORTE,  
S.L.  
(Parcelas 9-10-19)**



Enero 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 objeto del presente documento, encargado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1, consiste en la Actualización de los Valores Indemnizatorios obtenidos en el Informe nº I-06144-08 emitido por LKS Tasaciones S.A. el 20 de julio de 2008, correspondientes a los bienes y derechos de la empresa Saica Notur Norte S.L., ubicados y desarrollados en Ribera de Zorrozaurre 46,

Resumen de Valores a Actualizar:

<b>PAPELES NERVIÓN S.L.</b>	<b>RESUMEN DE VALORES</b>
Coste de Indemnización por Demolición de Pabellones	<b>446.374 €</b>
Gastos de Traslado material	<b>119.447 €</b>
Gastos de Apertura	<b>106.434 €</b>
Pérdida de Beneficio	<b>55.267 €</b>
Derechos Arrendaticios	No procede
<b>TOTAL</b>	<b>727.522 €</b>

La Actualización se desarrollará atendiendo a los criterios que se detallan a continuación.

## 2 CONSIDERACIONES

Se aplicarán los siguientes criterios a efectos de Actualización:

- Para la Actualización de los Valores correspondientes a los conceptos de Traslado y Apertura de Actividad se aplicará la variación experimentada por el índice IPRI General, emitido por el INE, correspondiente al período transcurrido desde la fecha de emisión del Informe de Valoración hasta el momento actual.
- Para la Actualización de los Valores correspondientes a la Pérdida de Beneficio de la Actividad, así como para la Diferencia de Rentas de Alquiler derivadas del traslado, con el objeto de mantener su equivalencia a día de hoy, y así evitar el efecto inflacionista, se corregirán en base a la variación experimentada por el IPC General emitido por el INE, correspondiente al período transcurrido desde la fecha de emisión del informe de Valoración hasta el momento actual.

- Para la Actualización del Valor de las Edificaciones, se tendrá en consideración la evolución estimada del Coste de Reposición Neto de las mismas, atendiendo al periodo transcurrido.
- Los Valores obtenidos no contemplan el IVA.

### 3 RESUMEN DE VALORES ADOPTADOS

PAPELES NERVIÓN S.L.	Julio.2008	Enero 2014
Coste de Indemnización por Demolición de Pabellones	446.374 €	434.417 €
Gastos de Traslado material	119.447 €	127.859 €
Gastos de Apertura	106.434 €	113.929 €
Pérdida de Beneficio	55.267 €	60.075 €
Derechos Arrendaticios	No procede	
<b>TOTAL</b>	<b>727.522 €</b>	<b>736.280 €</b>

De acuerdo con los criterios referenciados en este Informe, el importe total por todos los conceptos objeto de Indemnización, obtenido por Actualización de Valores del Informe nº I-06144-08, correspondientes a los bienes y derechos ubicados y desarrollados en Ribera de Zorrozaurre nº 46, asciende a la cantidad de **SETECIENTAS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS OCHENTA EUROS (736.280 €)**.

Arrasate-Mondragón a Enero de 2014

LKS Tasaciones, S.A.



Jon Berbel  
Director Gerente



Beatriz Arregui  
Tasador



## **ANEXO I – INDICES APLICADOS**

### Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2011)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2011 desde **Julio de 2008** hasta **Diciembre de 2013**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	8.7



El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la [metodología](#)  
[Preguntas frecuentes sobre el IPC](#)

## Índice de Precios Industriales

Índice de Precios Industriales. Base 2010 (CNAE-09)

### Índices nacionales y por comunidad autónoma: general y por destino económico de los bier

Unidades: Índices y tasas

Nacional	
Índice general	
Índice	
2013M11	110,626
2013M10	111,653
2013M09	112,262
2013M08	112,077
2013M07	112,194
2013M06	111,176
2013M05	111,145
2013M04	109,868
2013M03	111,211
2013M02	112,896
2013M01	112,628
2012M12	111,307
2012M11	111,289
2012M10	111,870
2012M09	112,102
2012M08	112,190
2012M07	110,824
2012M06	109,732
2012M05	110,423
2012M04	110,523
2012M03	111,270
2012M02	110,513
2012M01	109,706
2011M12	107,789
2011M11	107,779
2011M10	107,641
2011M09	107,482
2011M08	107,277
2011M07	107,692
2011M06	106,865
2011M05	106,832
2011M04	107,094
2011M03	106,506
2011M02	105,676
2011M01	104,654
2010M12	102,672

**Nacional****Indice general**

2010M11	101,486
2010M10	100,937
2010M09	100,566
2010M08	100,363
2010M07	100,084
2010M06	100,181
2010M05	100,104
2010M04	99,814
2010M03	98,566
2010M02	97,715
2010M01	97,511
2009M12	96,567
2009M11	96,481
2009M10	96,481
2009M09	96,567
2009M08	96,996
2009M07	96,395
2009M06	96,567
2009M05	95,966
2009M04	95,880
2009M03	96,138
2009M02	96,653
2009M01	96,653
2008M12	96,224
2008M11	98,284
2008M10	100,773
2008M09	102,061
2008M08	102,661
2008M07	103,348
2008M06	101,546
2008M05	100,430
2008M04	99,228
2008M03	98,627
2008M02	97,769
2008M01	97,168
2007M12	95,880

**Notas:**

1) Para todas las ramas de actividad, los datos son definitivos tres meses después de su primera publicación





# VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A

## PAPELES NERVION, S.A.



**LKS TASACIONES, S.A.**  
P. Basabe - Edificio EO, 2ª Planta  
20550 ARETXABALETA Gipuzkoa  
T: 902 31 21 00  
F: 902 31 21 01  
tasaciones@lkstasaciones.es  
www.lks.es

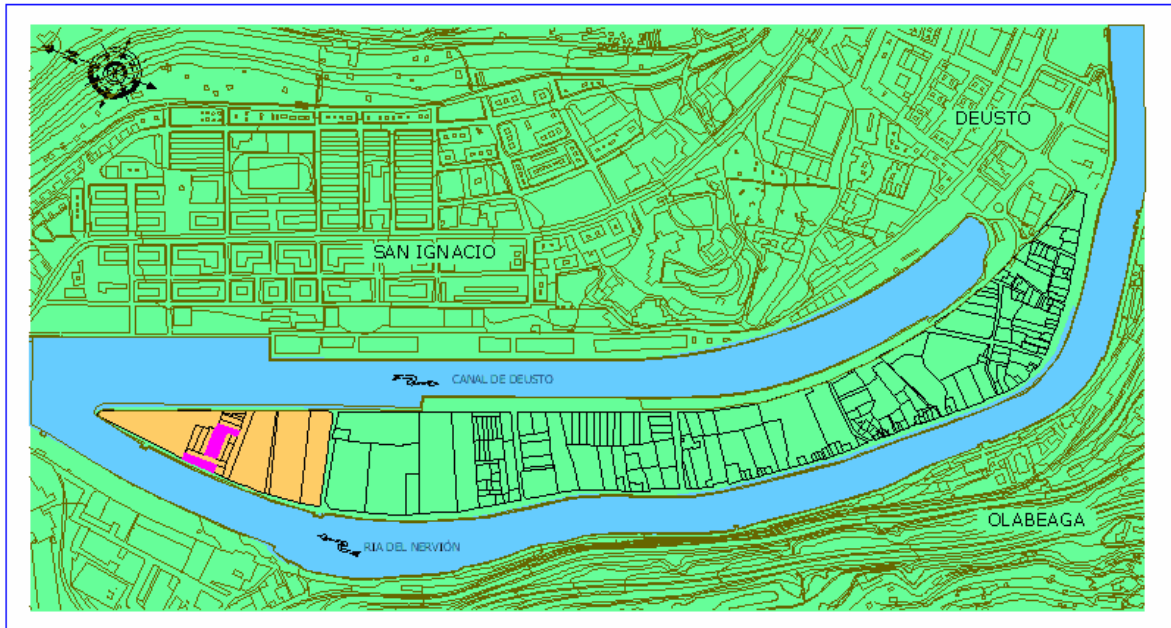


# Índice

<b>0</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>OBJETO DEL TRABAJO</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN</b> .....	<b>8</b>
3.1	VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE .....	8
3.2	VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE .....	10
3.3	VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN.....	11
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA A VALORAR</b> .....	<b>13</b>
4.1	IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA .....	13
4.2	DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.....	16
4.3	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD .....	22
4.4	TESTIGOS DE REFERENCIA DE ALQUILERES DE PABELLONES .....	23
<b>5</b>	<b>COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b> ..	<b>43</b>
5.1	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE PABELLONES.....	43
5.2	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD .....	45
5.3	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE BENEFICIOS .....	51
5.4	COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS.....	52
<b>6.</b>	<b>RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS</b> .....	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL</b> .....	<b>54</b>
<b>8.</b>	<b>HIPÓTESIS DE VALORACIÓN</b> .....	<b>54</b>
	<b>ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA</b> .....	<b>55</b>
	<b>ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA</b> .....	<b>61</b>

## 0 RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este informe es calcular el coste de la indemnización por traslado de actividad y demolición del edificio industrial propiedad de **Papeles Nervion, S.A.** ubicada en la Ribera de Zorrotzaurre 45 (Parc. 2, 6 , 7 y 11).



En la actualidad el inmueble está ocupado y la empresa se dedica a otros productos de recuperación.

### **Nave en propiedad**

Parcela de la que aproximadamente 1.565 m<sup>2</sup> son construidos. Dentro de la superficie construida hay dos edificios diferentes, cada uno de los cuales cuenta con la siguiente distribución:

- a) Planta Baja: Utilizado como taller y una pequeña parte -85,00m<sup>2</sup>- con uso de oficina. Tiene una superficie de 1.480 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 5,77 ml.
- b) Entreplanta: Utilizado como oficinas. Tiene una superficie de 85,00 m<sup>2</sup>, con una altura libre de 2,41 ml.
- c) Playa de maniobra y almacenamiento: Franja de 1.160,38m<sup>2</sup> (según plano aportado por la propiedad) ubicada entre la Ribera de Zorrotzaurre y la banda de más de 9 m de anchura para circulación de vehículos, que la separa de la fachada principal del pabellón.

El resto de la parcela tiene uso de almacenamiento.

Nave principal	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
	<b>Nave industrial</b>	1	1.480,00	5,77
	<b>Oficinas</b>	2	170,00	2,41
	<b>Total</b>		<b>1.650,00</b>	

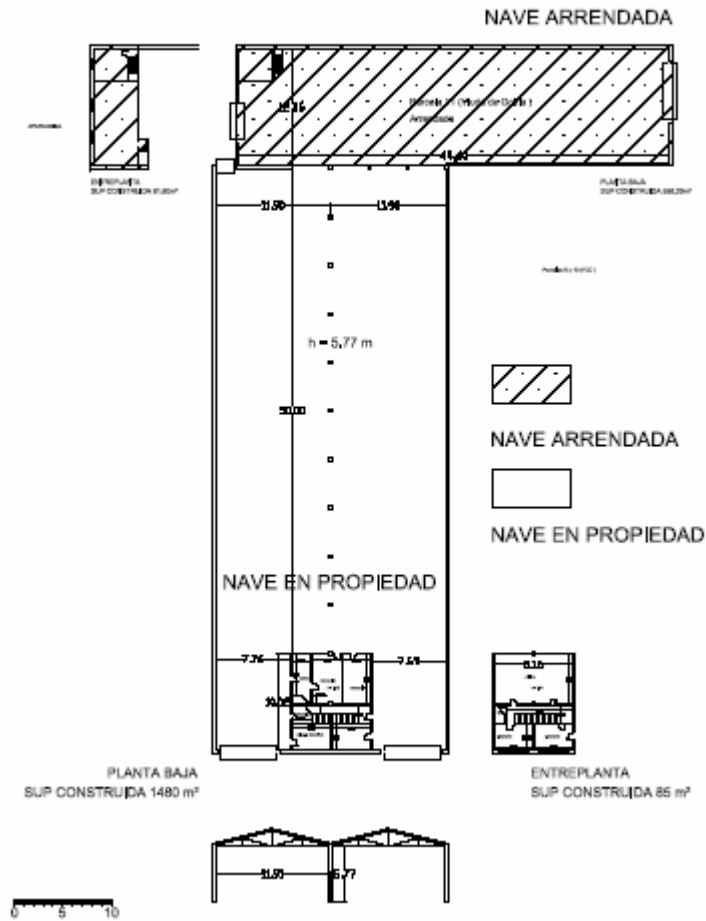
#### Nave arrendada:

- d) Planta Baja: Utilizado como taller. Tiene una superficie de 556,20m<sup>2</sup>, con una altura libre de 5,77 ml.
- e) Entreplanta: Utilizado como oficinas. Tiene una superficie de 61,60m<sup>2</sup>, con una altura libre de 2,41 ml.

El resto de la parcela tiene uso de almacenamiento.

Nave arrendada	Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
	<b>Nave industrial</b>	1	556	5,77
	<b>Oficinas</b>	1	62	2,50
	<b>Total</b>		<b>618</b>	

**Plano Plantas**



**Fotografías**



Fotos entrada principal

La valoración de las indemnizaciones que corresponden por traslado de actividad e indemnización por demolición ascienden a:

Concepto	Valoración (€)
Edificios en Propiedad	446.374 €
Traslado actividad	
Traslado material	119.447 €
Gastos apertura	106.433 €
Pérdida de beneficio	55.267€
Derechos arrendaticios	No procede
<b>TOTAL</b>	<b>727.521 €</b>

Estos valores se actualizarán de la siguiente forma:

- Los correspondientes a los edificios, de acuerdo a la evolución del Índice de Precios al Consumo, aplicándole así mismo el coeficiente de depreciación correspondiente de acuerdo al Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración.
- Los gastos de traslado se actualizarán en base a la evolución de los precios industriales. Para su calculo y referencia tomaremos los índices (IPRI) publicados por el I.N.E.
- Para la determinación de la pérdida de beneficio derivada del traslado en base a la evolución del Índice de Precios al Consumo.
- Estos valores no contemplan el IVA

Aretxabaleta a 29 de julio de 2008

LKS TASACIONES S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN  
DIRECTOR GERENTE

## **1 OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto de este informe de valoración es calcular el coste de la indemnización por traslado de actividad y demolición del edificio industrial propiedad de Papeles Nervion, S.A. de acuerdo a los parámetros que en este informe se exponen y a consecuencia del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre, por encargo de la COMISIÓN GESTORA DE ZORROTZAURRE.



## 2 ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO

Tal y como hemos descrito brevemente en el objeto de trabajo, este tiene por objeto estimar el coste indemnizatorio por traslado y demolición de pabellones industriales, estimando todos los conceptos indemnizatorios que fueran menester de acuerdo a la Legalidad Urbanística Vigente. En nuestro caso y para determinar los costes Indemnizatorios por Traslado de la empresa PAPELES NERVION, S.A. estimaremos los siguientes conceptos valorativos:

1. Coste de Reposición Bruto y Neto de Pabellones Industriales.
2. Costes de indemnización por Traslado de Actividad.
3. Costes de indemnización por pérdida de beneficios.
4. Costes de indemnización por pérdida de Derechos.

Las Hipótesis de valoración han sido las siguientes:

- ✚ Para contemplar la pérdida de beneficios, hemos estimado una pérdida equivalente a los Gastos fijos equivalentes a 15 días de trabajo.
- ✚ Para estimar el coste indemnizatorio por derribo, nos hemos apoyado en partidas presupuestarias por LKS INGENIERIA S.COOP. en base a ratios unitarios de coste de obra e instalaciones.
- ✚ El cálculo de los derechos indemnizatorios de las construcciones, como el de los traslados ha sido realizado en base a precios unitarios de construcción o costes de mercado.

### 3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

#### 3.1 VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES: MÉTODO DE COSTE

Según la Ley 6/98 del Suelo, en el caso de la Valoración Urbanística, para calcular el Valor Indemnizatorio, se aplicará el método de coste, con el fin de obtener con independencia el Valor del Suelo, y el Valor de las Construcciones.

En este informe y a petición del solicitante, no desarrollamos el cálculo del Valor del Suelo.

El cálculo de los costes del valor indemnizatorio de las construcciones, de acuerdo con lo establecido en la Norma 12 del anexo del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, se obtendrá el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad, carácter histórico, depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

La Valoración de edificaciones, en la que establece que se calculará con independencia del suelo, de acuerdo con la Normativa Catastral, en función de su Coste de Reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación de los mismos.

El Valor de la construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario.

Este valor Unitario lo adoptaremos de valores de Referencia que LKS INGENIERIA S.COOP. está utilizando en la construcción de pabellones industriales:

#### Naves Industriales

Elemento	Calidades		
	Sencilla	Media	Alta
Nave industrial sin instalaciones	280	340	440
Entreplanta sin habilitar	230		
Habilitación de oficinas	530	580	640
Habilitación de vestuarios	530	580	640

En principio las calidades constructivas, a efectos de determinar el coste de construcción las definimos en función de los m2 de luz, de tal manera que establecemos 3 categorías:

Calidad sencilla..... hasta 10 m luz

Calidad media ..... de 10m a 15 m luz

Calidad alta..... Luz de 15m a 20 m

La fijación de otros criterios como las calidades constructivas en relación a los materiales empleados, lo dejamos a criterio subjetivo de los propios tasadores. Por lo tanto y a nuestro criterio entendemos que deberán ser los propios tasadores quienes en función de su experiencia y conocimientos tengan que valorar la calidad de los materiales empleados, en estructura y cerramientos exteriores, cubierta, distribuciones interiores y techos, pavimentos, revestimientos, carpintería, fontanería y sanitarios, vidriería, pintura, etc.

### Instalaciones en Naves industriales

Instalaciones	Calidades		
	Básica	Media	Alta
Instalaciones en naves	100	230	320

En cuanto a los criterios de valoración de las instalaciones partimos de la siguiente valoración:

- Instalación básica, la que simplemente cuente con fuerza y alumbrado.
- Instalación Media, la que además de la fuerza y alumbrado, cuente con aire comprimido, telefonía, megafonía, alumbrado de emergencia, saneamiento, aparatos sanitarios, agua caliente, combustible.
- Instalación Alta, además de las anteriormente mencionadas, que cuente con sistema de calefacción, aire acondicionado, sistema de ventilación, centro de transformación, instalaciones contra incendios, instalación de seguridad, puentes grúa, ascensores.

### Tabla de depreciación

En cuanto a las depreciaciones y tras reunión del 23 de abril, acordamos aplicar el Decreto estatal de Valoraciones, utilizando para ello los criterios de depreciación por antigüedad y estado de conservación.

1. 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 [\[4\]](#).

### 3.2 VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL TRASLADO DE ACTIVIDAD: MÉTODO DE COSTE

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

- Gastos de nuevo establecimiento.
- Gastos de traslado de material.
- Gastos de apertura.
- Gastos de instalación.
- Indemnización por pérdida de beneficio.
- Indemnización al personal si procediese.
- Perjuicios por mayores gastos de carga y transporte de las mercancías objeto de negocio, derivados de la situación comercial eventualmente inferior del nuevo local respecto del anterior, si fuera preciso.

**Indemnizaciones por reposición de elementos no trasladables, si fuera necesaria su estimación.**

Los distintos valores que posee todo bien a una fecha dada son tres:

- **Valor Contable:** Se calcula restando al valor histórico de compra el importe de las amortizaciones.
- **Valor de Reposición o valor de nuevo:** es el valor de compra o de reposición a esa fecha dada.
- **Valor real o valor real en uso:** Se calcula restando al valor de reposición a esa fecha la depreciación por el uso, obsolescencia, etc.

En el caso que nos ocupa en aquellos bienes que no fueran trasladables será necesario calcular su valor real. Dado que el valor real se calcula restando al valor de reposición a esa fecha la depreciación por uso, nos podríamos encontrar con bienes de una antigüedad de 20 años o más que ya no existen en el mercado y que por tanto no podemos conocer su valor de reposición.

En ese caso, se contempla el valor de reposición de uno nuevo que funcionalmente sea semejante. Pero el bien entendido que si este bien posee una tecnología mejorada respecto al sustituido, estaríamos en el caso de enriquecimiento injusto si a ese valor de reposición antes de aplicarle la depreciación por el uso no le aplicamos un coeficiente corrector por la mejora que contempla el nuevo bien al poseer mejor tecnología y por tanto mejor y mayor capacidad productiva.

### 3.3 VALORACIÓN URBANÍSTICA POR PÉRDIDA DE DERECHOS ARRENDATICIOS: MÉTODO DE COMPARACIÓN

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

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

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

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

- Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- Cuantía de los gastos de traslado por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

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

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

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



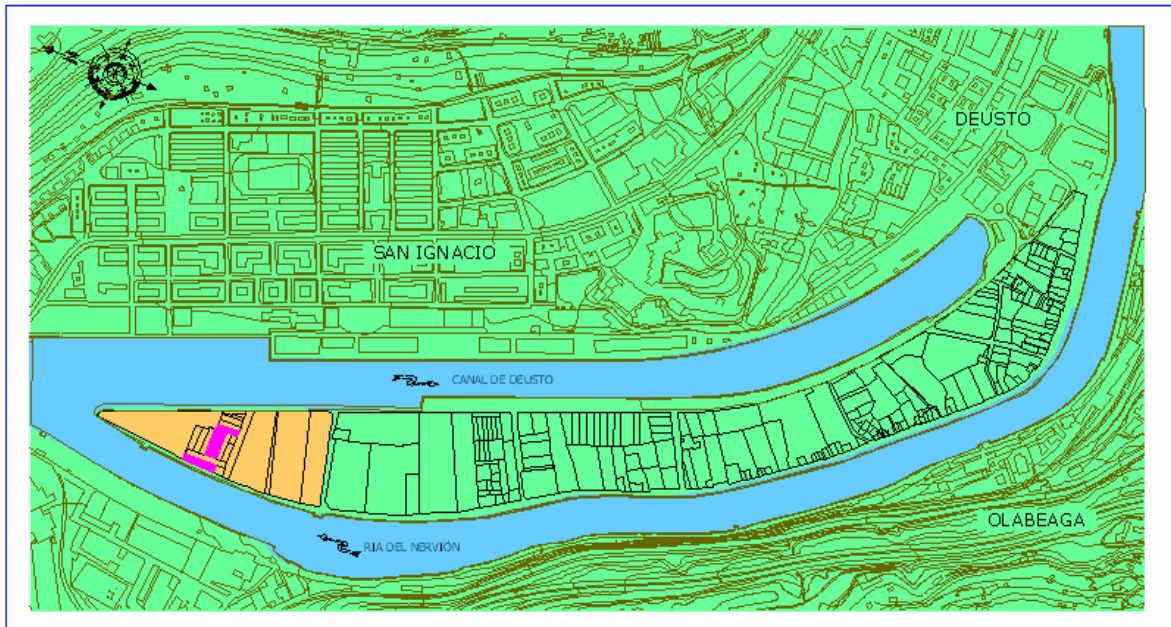
## 4 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA A VALORAR

Papeles Nervión S.L desarrolla en su almacén de Deusto la actividad de recuperación de papel, cartón y plástico correspondiéndole el CNAE 372: "Materiales no metálicos secundarios en bruto recuperados". El proceso industrial de la planta de Deusto se describe de manera resumida en:

- Recogida de papel, cartón y plástico y su transporte al almacén de Bilbao.
- Clasificación en origen.
- Una vez trasladado el material al almacén el material se deposita en la cinta de alimentación de enfardado. El material va cayendo por una tolva y cuando alcanza determinada altura se pone en marcha el pistón hidráulico que va formando las balas con atado automático de alambre.
- Las balas van saliendo de la prensa y son retiradas de la misma mediante carretillas que las llevan hasta la zona de almacenamiento a la espera de su carga al camión y expedición al cliente.

### 4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

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



En la actualidad el inmueble está ocupado y la empresa se dedica a otros productos de recuperación.

Territorio ..... Bizkaia  
 Municipio ..... Bilbao  
 Sector ..... Zorrotzaurre  
 Superficie de la parcela..... 1.565,00 m<sup>2</sup> aprox



Fotos de interior

**4.1.2 Localidad y entorno**

Rasgos urbanos del entorno

Tipificación de .....Capital de provincia  
 Uso dominante del suelo en el núcleo ..... Múltiple  
 Uso dominante del entorno..... Industrial  
 Grado de ordenación Industrial ..... Medio  
 Calidad Industrial..... Medio  
 Grado de edificación industrial ..... Más del 75%  
 Nivel de ocupación ..... Medio

Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación y renovación

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

#### Análisis de las infraestructuras existentes

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

No se ha aportado documentación registral.

## 4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

### 4.2.1 Descripción

Situada en Ribera de Zorrotzurre 45 (parc. 2, 6, 7 y 11), Papeles Nervión desarrolla su actividad en el conjunto edificatorio constituido por dos naves en propiedad y una aneja en su parte posterior en alquiler. Las naves forman parte de un pequeño polígono industrial, que aglutina a diversas empresas.

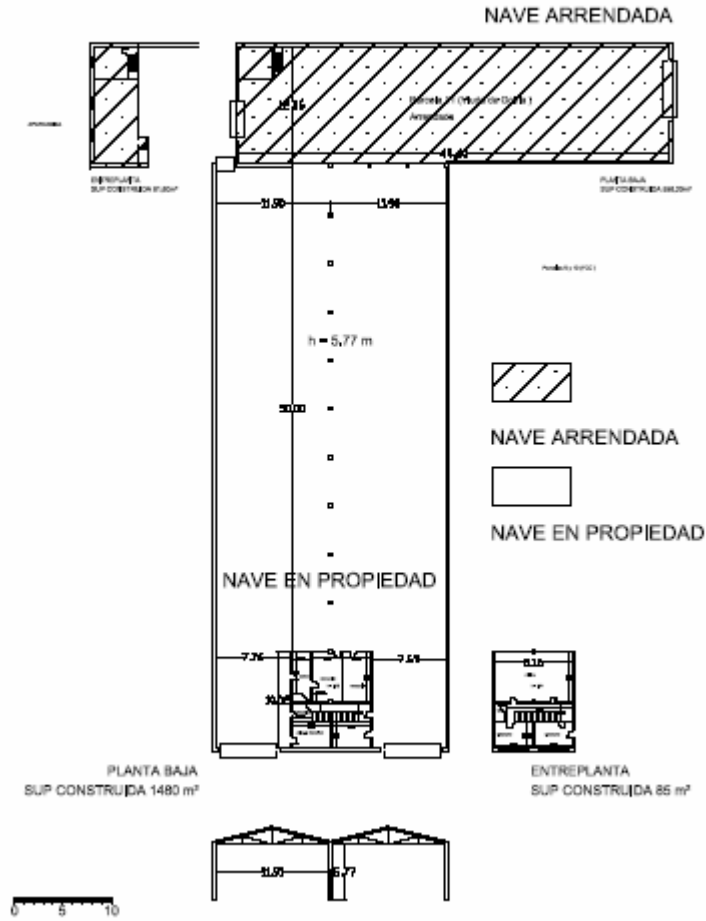
#### Nave en propiedad

P.B (indust)	1480
P.B (ofic)	85
Entreplanta	85
Suma	1.650
<b>Total</b>	<b>1.650 m<sup>2</sup></b>

#### Nave arrendada

Ubicación	Pabellón 1
P.B (indust)	556
Entreplanta	62
Suma	618
<b>Total</b>	<b>618 m<sup>2</sup></b>

A continuación procederemos a la descripción de las edificaciones que figuran en el plano siguiente:



#### 4.2.2 Bienes en Propiedad:

Dos naves adosadas, de planta rectangular, con acceso directo desde el exterior a través de una gran puerta preleva metálica a cada nave.

La cubierta de cada nave, a dos aguas, constituida por cerchas metálicas con viguetas también metálicas y cobertura de teja cerámica, con zonas traslúcidas constituidas por placas onduladas de plástico.

Los cierres perimetrales son de bloque, raseado y pintado tanto interior como exteriormente.

El suelo de hormigón lucido.

Las naves disponen de instalación eléctrica, sistema contra incendios con detectores iónicos y sprinklers, con su propio equipo de bombeo (Jockey) y BIEs distribuidas por las naves.

Además para la ubicación de las cintas transportadoras dispone de dos fosos además de un tercero para la ubicación de la Báscula.

En su interior, ubicado entre las dos puertas de entrada, se sitúa una edificación constituida por planta baja y primera, de estructura de hormigón, con fachadas raseadas y pintadas en su exterior (a las naves): La carpintería es diversa, de aluminio en zona de oficinas y algunas metálicas.

El estado de conservación es regular, falta de mantenimiento aparente, presentando zonas de paredes desconchadas, con zonas de raseo desplomadas, otras descascarilladas, tanto interior como exteriormente.

Planta Primera de Oficinas: con acceso directo a través de una escalera que sale del interior de la nave, dispone de una distribución interior mediante la que se constituye un aseo, sala de reuniones y oficinas.

Los acabados son: suelos son de plaqueta, y escalera de terrazo. Las Paredes pintadas excepto en aseo que son de plaqueta. Los techos de escayola, con luminarias fluorescentes.

Las ventanas de la fachada principal se encuentran con protección metálica exterior.

Dispone de aparatos individuales de aire acondicionado.

Se encuentra equipado con mobiliario específico de oficinas.

Las calidades de los materiales son sencillos, las paredes presentan fisuras en los encuentros de paredes y estructura, la plaqueta del suelo también presenta zonas fisuradas.



Aunque la plaqueta del suelo es reciente el aspecto del baño y escaleras puede ser de hace 30 años aproximadamente.

Planta Baja de bloque de oficinas: En esta planta se sitúan el office, vestuarios con aseos y duchas, tanto para señoras como para caballeros, la oficina y el acceso a la planta superior.

Los suelos son de terrazo, paredes pintadas, o plaqueta en vestuario y aseos, la carpintería interior de madera, y la de acceso desde la nave de aluminio.

Los acabados son sencillos de aproximadamente 30 años a excepción de la carpintería lacada de la oficina, el estado de conservación no es bueno.

Urbanización: Situado delante de las dos puertas de acceso existe una zona de playa, asfaltada, se nos informa que hasta 9 m de la fachada es una servidumbre de uso común al polígono, el resto a pesar de no encontrarse físicamente diferencia de la servidumbre, es titularidad de Papeles Nervión.

Esta playa asfaltada, se encuentra cerrada en sus linderos con la carretera, con un cierre constituido, por losas de hormigón prefabricados de 1,75 m de ancho y 0,20 m de espesor, en un lateral y el frente de bloque de hormigón, reforzado con pilares metálicos. Enfrente de las puertas de acceso a las naves se sitúan dos amplias puertas metálicas correderas.

Elementos trasladables:

Además de la maquinaria propia para el desarrollo de la actividad, el mobiliario de las oficinas.

#### **4.2.3 Pabellón Arrendado**

##### **Contrato de Arrendamiento**

Contrato: Existe contrato de arrendamiento

Fecha estimada de contrato: 15 de marzo de 2004

Renta Actual: 2.560.25 €/mes + IVA

Renta Actual: 4,60 € m<sup>2</sup>/mes.

Descripción de los Bienes:

Unida con las dos naves en propiedad. Forma parte del polígono industrial en el que se sitúan las otras dos naves propiedad de Papeles Nervión.

Nave rectangular, consta de planta baja y pequeña entreplanta actualmente en desuso.

Su cubierta es a dos aguas con vigas de hormigón atirantadas con acero, la cobertura es de placa ondulada de fibrocemento y traslúcida, buena iluminación natural. Las fachadas raseadas y pintadas.

El suelo de hormigón lucido, dispone de sprinkers y BIEs.

Entreplanta: situada al fondo de la nave, constituida con vigas de madera, sobre pilares metálicos, se accede a través de una escalera de madera.

Los cierres perimetrales de distribución interior y exterior, y techos falsos son de tableros de madera, el suelo de saipolán o similar.

En la actualidad está en desuso, constituida con materiales muy sencillos y no disponiendo de instalación específica, presenta manchas de humedad en el techo. El estado de mantenimiento es regular.

**Nave arrendada:**

Uso	Plantas (nº)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura libre
<b>Nave industrial</b>	1	556	5,77
<b>Oficinas</b>	1	62	2,50
<b>Total</b>		<b>618</b>	

## Características constructivas

**Estado de conservación:** Normal.

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 .....	-
Teléfonos .....	Centralita
Megafonía .....	Si hay
D incendios .....	Si hay
Seguridad .....	Si hay
Aire comprimido .....	Si hay

## Antigüedad

Antigüedad del edificio .....	55 años
Rehabilitaciones o reformas importantes .....	Estructura: refuerzos puntuales
	Cubierta: Sustitución
	Entreplanta: Construcción y habilitación

### 4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Papeles Nervión S.L desarrolla en su almacén de Deusto la actividad de recuperación de Papel, Cartón y Plástico correspondiéndole el CNAE 372: "Materiales no metálicos secundarios en bruto recuperados" El proceso industrial de la planta de Deusto se describe de manera resumida en:

- Recogida de papel, cartón y plástico y su transporte al almacén de Bilbao.
- Clasificación en origen.
- Una vez trasladado el material al almacén el material se deposita en la cinta de alimentación de enfardado. El material va cayendo por una tolva y cuando alcanza determinada altura se pone en marcha el pistón hidráulico que va formando las balas con atado automático de alambre.
- Las balas van saliendo de la prensa y son retiradas de la misma mediante carretillas que las llevan hasta la zona de almacenamiento a la espera de su carga al camión y expedición al cliente.

#### 4.4 TESTIGOS DE REFERENCIA DE ALQUILERES DE PABELLONES

##### TESTIGOS DE NAVES INDUSTRIALES

De la búsqueda desarrollada por LKS Consultoría Inmobiliaria hemos encontrado las siguientes naves que se adecuan a las a la tipología básica de Pabellón Industrial en la zona.

##### NAVE UBICADA EN POLÍGONO SAN MIGUEL, BASAURI

Emplazamiento:	Polígono Industrial San Miguel de Basauri
Superficie Planta Baja:	Aprox. 1.020 m <sup>2</sup> . Cuenta con una playa de 400 m <sup>2</sup> en el exterior.
Superficie en Entreplanta:	No cuenta con entreplanta.
Altura:	Aprox. 8 mts
Habilitación:	Está semihabilitada. Cuenta con unos vestuarios en mal estado. No tiene oficinas, ni vestuarios etc. Mucho coste en habilitar la nave
Accesos:	Malos
Precio:	4.200 Euros/mes. 4,11 €/m <sup>2</sup>
Observaciones:	Se trata de pabellones contruidos hace aprox. 20 años. La estructura es metálica con cubierta semitranslúcida. En la parte de abajo hay otros pabellones. La solera aguanta una presión de 1.500 kg/cm <sup>2</sup> . hay una parte del pabellón que se apoya sobre terreno (aprox. 300 m <sup>2</sup> ). Existe una pared que divide el pabellón en dos partes aunque no lo cierra totalmente. Se podría tirar esta pared.

**NAVE UBICADA EN POLÍGONO ERLETXES.**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Erletxes, Galdakao. Plataforma I
Superficie Planta Baja:	Aprox. 1.000 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Aprox. 200 m <sup>2</sup>
Altura:	Aprox. 8 mts
Habilitación:	<p>Está habilitada. Oficinas completamente</p> <p>Habilitadas con falso techo. De los 200 m<sup>2</sup> de oficinas 100 m<sup>2</sup> son totalmente diáfanos y los otros 100 m<sup>2</sup> están compartimentados en despachos. Costes de habilitación pequeños. Las oficinas no tienen aire acondicionado pero cuenta con instalaciones para instalarlo.</p>
Accesos:	Muy buenos, salida inmediata a la A-8 (Bilbao-Donostia) y corredor del Txorierrri. Cercano a Basauri para conectar con la autopista a Vitoria.
Precio:	5.400 Euros/mes. 4,5 €/m <sup>2</sup>
Observaciones:	<p>Se trata de pabellones modulares hechos por Neinor hace aprox. 5 años. Cuenta con vestuarios. La nave es muy diáfana, cuenta con un puente grúa que se podría retirar. La estructura del pabellón es de hormigón con cierres de paneles de hormigón prefabricado.</p> <p>El pabellón está dividido por una pared que se podría tirar, al igual que las oficinas.</p>

**NAVE UBICADA EN POLÍGONO IRAGORRI, ARKOTXA, GALDAKAO**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Irigorri, Arkotxa.
Superficie Planta Baja:	Aprox. 1.000m <sup>2</sup> . Tiene unos 180 m <sup>2</sup> de playa en el exterior
Superficie en Entreplanta:	No cuenta con entreplanta.
Altura:	Aprox. 5 mts
Habilitación:	Sin habilitar
Accesos:	Cercano a la A1 y A8, cercano a Bilbondo. El acceso para camiones de gran tonelaje es malo, ya que los viales son muy estrechos.
Precio:	Aprox. 4.000 Euros. 4 €/m <sup>2</sup>
Observaciones:	Se trata de pabellones de nueva construcción 3 años Aprox. Estructura metálica, paneles metálicos. Son dos pabellones unidos habría que tirar la pared medianera. Muy poca altura. Encima hay otros pabellones. En el exterior cuenta con un murete que delimita la propiedad. Cuenta con una puerta de acceso con suficiente anchura para el acceso de camiones.

**NAVE UBICADA EN EL POLÍGONO TXAKO, ARRIGORRIAGA**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Txako, Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	Aprox. 1.200 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta de Aprox. 150 m <sup>2</sup> . Hay oficinas y vestuarios aunque en muy mal estado
Altura:	Aprox. 7 mts
Habilitación:	Hay que realizar habilitación se podría negociar la habilitación con la propiedad ya que es una empresa constructora.
Accesos:	A 1,5 km se encuentra el acceso a la autopista Vitoria-Bilbao.
Precio:	4.300 Euros/mes. 3,58 €/m <sup>2</sup>
Observaciones:	Se trata de pabellones construidos hace Aprox. 20 años. La estructura es de hormigón con cubierta semitranslúcida. Cuenta con muchos huecos de ventana.



**NAVE UBICADA EN POLÍGONO ARTUNDUAGA, BASAURI**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Artunduaga, Basauri en Bilbondo.
Superficie Planta Baja:	Planta Baja en dos niveles, ya que cuenta con un escalón de separación de 1,80 mts de altura. Cuenta con 900 m <sup>2</sup> , divididos en 400 m <sup>2</sup> y 500 m <sup>2</sup> .
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta de 180 m <sup>2</sup> . con 5,50 mts de altura
Altura:	En los 400 m <sup>2</sup> la altura libre es de 6,50 y en los 500 mts es de 4,70. Sobre la zona de los 500 mts se encuentra la entreplanta.
Habilitación:	Está sin habilitar.
Accesos:	Muy buenos, situado en primera línea de carretera, autopista A-8. Situado entre Bilbondo y Mercabilbao, próximo a Bilbao centro (8 min.), parada de autobús próxima.
Precio:	7 Euros/m <sup>2</sup> /mes.
Observaciones:	Se trata de un pabellón completamente nuevo a estrenar. La comunicación es magnífica. Forjado con cargas admisibles de 1.500 kg/m <sup>2</sup> . Soleras de hormigón armado, fachada singular, fachada ventilada de madera.

**NAVE UBICADA EN POLÍGONO ARTUNDUAGA, BASAURI**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Artunduaga, Basauri en Bilbondo.
Superficie Planta Baja:	Planta Baja de 1.060 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	No cuenta con entreplanta. Aunque la propiedad que también es la constructora la puede hacer a medida del cliente
Altura:	Aprox. 8 mts
Habilitación:	Está sin habilitar.
Accesos:	Muy buenos, situado en primera línea de carretera, autopista A-8. Situado entre Bilbondo y Mercabilbao, próximo a Bilbao centro (8 min.), parada de autobús próxima.
Precio:	7 Euros/m <sup>2</sup> /mes.
Observaciones:	Se trata de un pabellón de nueva construcción. El antiguo arrendatario fue una empresa de telecomunicaciones. Pabellón muy comercial, muy visible y notorio. En la parte inferior hay otros pabellones. El forjado aguanta una presión de 1.500kg/m <sup>2</sup> . Además pueden ofrecer 10 plazas de garaje al mismo precio de alquiler.

**NAVE UBICADA EN POLÍGONO EUBA**

Emplazamiento:	Polígono Industrial Euba, Amorebieta.
Superficie Planta Baja:	Aprox. 800 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta construida de 200 m <sup>2</sup> .
Altura:	Aprox. 8 mts.
Habilitación:	Está sin habilitar.
Accesos:	Comunicaciones muy buenas. A pie de la Nacional que comunica Bilbao-Donostia y cercano el acceso a la autopista A-8.
Precio:	3.546 Euros. 3,55 €/m <sup>2</sup>
Observaciones:	Se trata de un pabellón completamente nuevo a estrenar. Estructura de hormigón. Lleva mucho tiempo ofertado en alquiler.

**NAVE UBICADA EN DEUSTO**

Emplazamiento:	Deusto
Superficie Planta Baja:	390 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta construida de 390 m <sup>2</sup> .
Altura:	Aprox. 8 mts.
Habilitación:	Se encuentra habilitado.
Accesos:	Comunicaciones muy buenas.
Precio:	3.546 Euros. 4,55 €/m <sup>2</sup>

### **NAVE UBICADA EN BILBAO**

Emplazamiento:	Bilbao
Superficie Planta Baja:	320 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta construida de 200+320 m <sup>2</sup> .
Altura:	Aprox. 8 mts.
Habilitación:	Cámaras de congelación, conservación y montacargas
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio:	2.700 Euros. 3,21 €/m <sup>2</sup>

### **NAVE UBICADA EN ETXEBARRI**

Emplazamiento:	Polígono Leguizamón
Superficie Planta Baja:	640 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con una entreplanta construida de oficinas de 200 m <sup>2</sup> .
Altura:	Aprox. 9 mts.
Habilitación:	-
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio: Precio:	4.300 Euros. 5,12 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ETXEBARRI**

Emplazamiento:	Polígono Leguizamón
Superficie Planta Baja:	1.050 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Cuenta con oficinas de 110 m <sup>2</sup> .
Altura:	Aprox. 9 mts.
Habilitación:	Acceso para trailer e instalación de Oficinas, wc y vestuarios.
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio:	4.800 Euros. 4,14 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ETXEBARRI**

Emplazamiento:	Polígono Leguizamón
Superficie Planta Baja:	800 m <sup>2</sup> y playa de 500 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	Aprox. 4 mts.
Habilitación:	Cuenta con instalación básica
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio:	2.600 Euros. 3,25 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ETXEBARRI**

Emplazamiento:	Polígono Leguizamón
Superficie Planta Baja:	1.300 m <sup>2</sup> y playa de 300 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Oficina de 115 m <sup>2</sup>
Altura:	12 mts.
Habilitación:	Acceso de trailer, y puente grúa de 3 y 5 Tn
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio: Precio:	12.000 Euros. 8.48 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ASUA**

Emplazamiento:	Asua
Superficie Planta Baja:	300 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	60 m <sup>2</sup>
Altura:	7,50 y 9 mts.
Habilitación:	Cuenta con Instalación básica
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio: Precio:	1.900 Euros. 5.28 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN DERIO**

Emplazamiento:	Derio
Superficie Planta Baja:	408 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	80 m <sup>2</sup>
Altura:	10 mts.
Habilitación:	Cuenta con Instalación básica
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio: Precio:	2.100 Euros. 4,30 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN SONDIKA**

Emplazamiento:	Derio
Superficie Planta Baja:	250 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	50 m <sup>2</sup>
Altura:	6 mts.
Habilitación:	Cuenta con Instalación básica
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio: Precio:	2.100 Euros. 7 €/m <sup>2</sup>



**NAVE UBICADA EN SONDIKA**

Emplazamiento:	Zamudio
Superficie Planta Baja:	300 m <sup>2</sup> y playa de 50 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	
Altura:	10 mts.
Habilitación:	No cuenta con instalación
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio:	1.800 Euros. 5,14 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN SONDIKA**

Emplazamiento:	Zamudio
Superficie Planta Baja:	1.050 m <sup>2</sup> y playa
Superficie en Entreplanta:	oficinas 100 m <sup>2</sup>
Altura:	4,50 mts.
Habilitación:	No cuenta con instalación
Accesos:	Comunicaciones buenas.
Precio:	4.808 Euros. 4,18 €/m <sup>2</sup>



**NAVE UBICADA EN URDULIZ**

Emplazamiento:	Urduliz
Superficie Planta Baja:	224 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	10 mts.
Habilitación:	Cuenta con instalación básica
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	1.300 Euros. 5,80 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN GALDAKAO**

Emplazamiento:	Urduliz
Superficie Planta Baja:	450 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	8 mts.
Habilitación:	Cuenta con instalación básica, y puente grúa para 5 Tn
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	1.900 Euros. 4,22 €/m <sup>2</sup>



**NAVE UBICADA EN GALDAKAO**

Emplazamiento:	Galdakao
Superficie Planta Baja:	510 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	200
Altura:	10 mts.
Habilitación:	Cuenta con instalación básica
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	2.400 €. 3,38 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN GALDAKAO**

Emplazamiento:	Galdakao
Superficie Planta Baja:	675 m <sup>2</sup> , Playa de 20 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	Oficina de 120 m <sup>2</sup>
Altura:	10 mts.
Habilitación:	Cuenta con instalación básica
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	3.900 €. 4,91 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN BASAURI**

Emplazamiento:	Basauri
Superficie Planta Baja:	1.250 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	12 mts.
Habilitación:	Acceso para trailers.
Accesos:	Comunicación buena, a estrenar
Precio:	6.000 €. 4,80 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ARRIGORRIAGA**

Emplazamiento:	Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	480 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	7 mts.
Habilitación:	Instalada y paletizada.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	2.000 €. 4,17 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN ARRIGORRIAGA**

Emplazamiento:	Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	600 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	3,5 mts.
Habilitación:	Instalada, cuenta con muelle de carga.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	1.200 €. 2 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN LEMONA**

Emplazamiento:	Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	1.100 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	9 mts.
Habilitación:	Instalada, oficinas y vestuarios.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	3.907 €. 3,55 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN IGORRE**

Emplazamiento:	IGORRE
Superficie Planta Baja:	1.543 m <sup>2</sup> , y playa de 180 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	- m <sup>2</sup>
Altura:	8 mts.
Habilitación:	Sin instalar, 3 puertas para acceso de vehículos.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	5.400 €. 3,5 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN LEMONA**

Emplazamiento:	Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	1.100 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	9 mts.
Habilitación:	Instalada, oficinas y vestuarios.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	3.907 €. 3,55 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN TRAPAGA**

Emplazamiento:	Trápaga
Superficie Planta Baja:	800 m <sup>2</sup>
Superficie en Entreplanta:	-
Altura:	5 mts.
Habilitación:	Instalada.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	2.705 €. 3,38 €/m <sup>2</sup>

**NAVE UBICADA EN TRAPAGA**

Emplazamiento:	Arrigorriaga
Superficie Planta Baja:	900 m <sup>2</sup> , y playa cerrada de 1.000 m <sup>2</sup> s
Superficie en Entreplanta:	150
Altura:	4,50 mts.
Habilitación:	Instalada, y cuenta con 5 Muelles de carga.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	6.000 €. 6,67 €/m <sup>2</sup>



**NAVE UBICADA EN LA MARGEN IZQUIERDA**

Emplazamiento:	Kareaga
Superficie Planta Baja:	1.100 m <sup>2</sup> , y playa muy amplia
Superficie en Entreplanta:	266
Altura:	8 mts.
Habilitación:	Semi-instalada.
Accesos:	Comunicación buena
Precio:	6.611 €. 4,84 €/m <sup>2</sup>

**MUESTRAS REPRESENTATIVAS SELECCIONADAS**

Testigo	Ubicación	Superf m2	Altura mts	Instalaciones	Estado de conservación	Precio Total	Precio Unitario €/m2
1	Galdakao	1000	5	No	Bueno	4000	4
2	Arrigorriaga	1350	7	Si	Bueno	4300	3,19
3	Basauri	900	5,5	Si	Bueno	6300	7
4	Basauri	1060	8	Si	Bueno	7420	7
5	Euba	1000	8	No	Bueno	3546	3,55
6	Deusto	780	8	Si	Bueno	3546	4,55
7	Bilbao	840	8	Si	Bueno	2700	3,21
8	Etxebarri	840	9	No	Bueno	4300	5,12
9	Etxebarri	1160	9	Si	Bueno	4800	4,14
10	Etxebarri	800	4	Si	Bueno	2600	3,25
11	Etxebarri	1415	12	Si	Bueno	12000	8,48
12	Asua	360	9	Si	Bueno	1900	5,28
13	Derio	488	10	Si	Bueno	2100	4,30
14	Sondika	300	6	Si	Bueno	2100	7,00
15	Sondika	350	10	No	Bueno	1800	5,14
16	Sondika	1150	4,5	No	Bueno	4808	4,18
17	Urduliz	224	10	No	Bueno	1300	5,80
18	Galdakao	450	8	Si	Bueno	1900	4,22
19	Galdakao	710	10	Si	Bueno	2400	3,38
20	Galdakao	795	10	Si	Bueno	3900	4,91
21	Basauri	1250	12	Si	Bueo	6000	4,80
22	Arrigorriaga	480	7	Si	Bueno	2000	4,17
23	Arrigorriaga	600	3,5	Si	Bueno	1200	2,00
24	Lemona	1100	9	Si	Bueno	3907	3,55
25	Igorre	1543	8	Si	Bueno	5400	3,50
26	Lemona	1100	9	Si	Bueno	3907	3,55
27	Trapaga	800	5	Si	Bueno	2705	3,38
28	Trapaga	900	4,5	Si	Bueno	6000	6,67
29	M.Izquierda	1366	8	Si	Bueno	6611	4,84
<b>Media simple</b>							<b>4,63</b>

**DISPONIBILIDADES Y PRECIOS EN ALQUILER**

Proyectos (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad actual (m <sup>2</sup> )	Precio máximo (€/m <sup>2</sup> /mes)	Precio mínimo (€/m <sup>2</sup> /mes)	Precio medio (€/m <sup>2</sup> /mes)
-		8,48	2,00	4,63

**PONDERACIONES A APLICAR CON RESPECTO AL PABELLÓN DE REFERENCIA**

Valor Medio	Ponderación aplicable por Ubicación	Ponderación aplicable por superf	Ponderación aplicable por Estado de conserv	Precio medio (€/m <sup>2</sup> /mes)
4,63	+0,5%	-	-15%	4,16



## 5 COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

### 5.1 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE PABELLONES

#### Costes de construcción por contrata

Se tomarán como costes de construcción los costes unitarios adoptados en las tablas recogidas en el punto 3.1 de este informe.

#### Coeficientes correctores de las edificaciones

La estimación de los coeficientes correctores aplicables a efectos de cálculo, se realizarán a partir de lo establecido en el D.F. 1020/93 para lo cual tendremos en consideración los años de vida, las características de uso, categoría y modalidad estimada para cada elemento o unidad constructiva. Para aplicar los coeficientes correspondientes al Estado de conservación utilizaremos los criterios fijados en el Decreto Estatal 1020/93.

Actividad	Título	ID	Ubicación	Elementos a valorar					Valor de Reposición Bruto (VRB)		Coef correct	% Depr
				Uso	Sup	Años	Uso	Cate	€/m <sup>2</sup>	€		
Papeles Nervion S.A.	Propiedad	Nave	PB	Taller/Almacén	1480	50	I	4	510	754.800	0,45	55%
		Oficina	PB	Vestuario	85	30	O	4	530	45.050	0,63	37%
		Oficina	P1ª	Oficinas	85	25	O	5	580	49.300	0,68	32%
		Urbani	-	Playa	1.160	20	-	-	60	69.623	0,64	36%

### Valor de reposición BRUTO y NETO de los inmuebles durante el año 2008

A partir de los coeficientes correctores y los Costes de Construcción estimados, a efectos de cálculo, calcularemos los Costes de Reposición Neto y Bruto de las Construcciones.

Actividad	ID	Planta	Elementos a valorar		Valor Rep Bruto (VRB)		Coef corrector	Valor Rep Neto (VRN)	
			Uso	Superf	€/m <sup>2</sup>	€		€/m <sup>2</sup>	€
Papeles Nervion S.A.	Nave	PB	Taller/Almacén	1480	510	754.800	0,45	230	340.400
	Oficina	PB	Vestuario	85	530	45.050	0,63	334	28.390
	Oficina	P1ª	Oficinas	85	580	49.300	0,68	394	33.490
	Urbaniz	-	Playa	1.160	60	69.623	0,64	38	44.094
<b>TOTAL</b>					<b>873.773 €</b>			<b>446.374 €</b>	

🚧 El Valor de Reposición Bruto por demolición de los pabellones descritos asciende a OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS (873.773 €).

🚧 El valor de Reposición Neto por demolición de los pabellones descritos asciende a CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS (446.374 €).

### Valor de Reposición Neto de años posteriores.

El Valor de Reposición Neto en años posteriores será el siguiente:

	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
Valor de Reposición Neto	446.374,00 €	444.142,13 €	441.921,42 €	439.711,81 €

Los coeficientes de Depreciación han sido adoptados de acuerdo al Decreto Foral 1020/1993 de 25 de Junio.

## 5.2 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD

El objeto del presente apartado es calcular el coste de las indemnizaciones a sufragar por el traslado de la empresa PAPELES NERVION, S.A. de Bilbao afecto por el desarrollo urbanístico del Sector Zorrozaurre de Bilbao (Bizkaia).

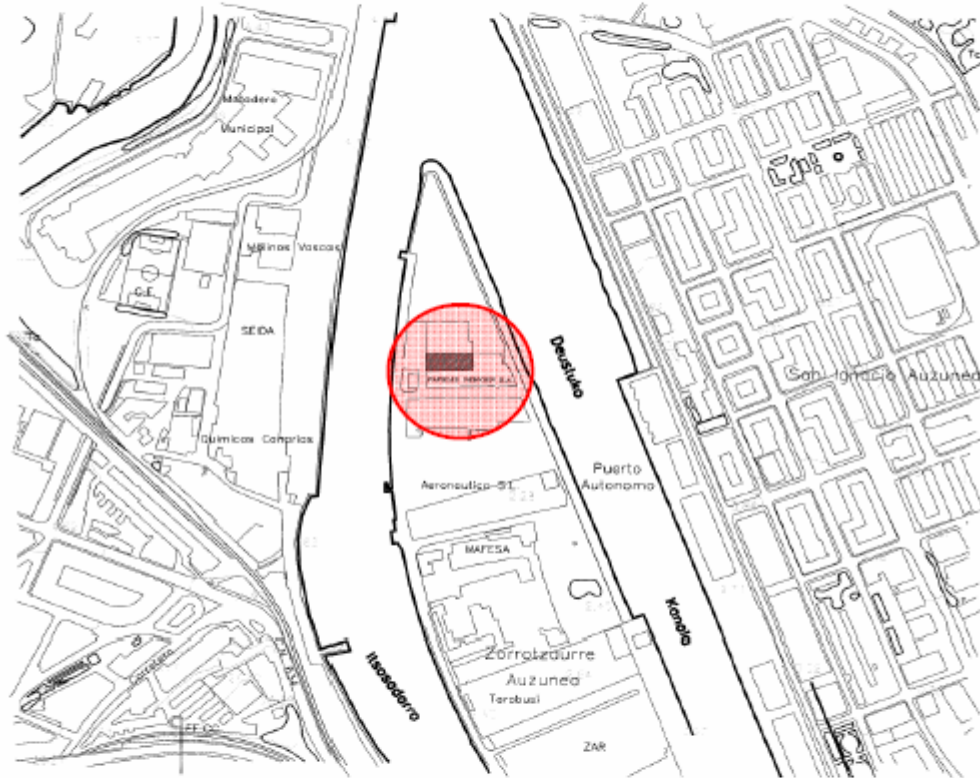
Resumen de Costes por traslado de actividad

CONCEPTO	IMPORTE €
Traslado de maquinaria	107.745 €
Stocks	11.702 €
Gastos en nuevas instalaciones	86.624 €
Licencias y Tasas	19.810 €
<b>TOTAL</b>	<b>225.881 €</b>

### 5.2.1 GASTOS DE TRASLADO MATERIAL

Quedan desglosados estos importes en los siguientes conceptos:

**PAPELERÍA NERVIÓN (ZORROZAURRE)**  
**ESTIMACION DE VALORACION DEL TRASLADO DE ZORROZAURRE**  
 Rev. 00 (Jun-08)



<b>1. MAQUINARIA (DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE)</b>	<b>107.745 €</b>
<b>2. STOCK A JUN/08 (CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA)</b>	<b>11.702 €</b>
<b>SUMA TOTAL (SIN IVA)</b>	<b>119.447 €</b>

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>MAQUINARIA</b>					
<b>Seccion 1ª: Zona pesaje</b>					
	Ud.	Báscula electrónica con visor incorporado (Desmontable en 2 partes)	1	5.477	
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>5.477</b>
<b>Seccion 2ª: Zona clasificación</b>					
	Ud.	Cinta de alimentación Alvher Technic AT14P2 60/75 AR	1	2.999	
	Ud.	Planta de clasificación de recogida selectiva de papel BRT Recycling	1	6.167	
	Ud.	Cinta marca TREICO de 1.200 de ancho de 4 mts de longitud	1	1.591	
	Ud.	Cinta marca TREICO de 1.200 de ancho de 7 mts de longitud	1	1.591	
	Ud.	Cinta marca TREICO de 1.200 de ancho de 9 mts de longitud	1	1.591	
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>13.937</b>
<b>Seccion 3ª: Zona trituración</b>					
	Ud.	Cinta de alimentación JOVISA CM 13x200	1	2.999	
	Ud.	Triturador JOVISA T-2000	1	4.407	
	Ud.	Guillotina JOVISA para corte de bobinas	1	1.943	
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>9.348</b>
<b>Seccion 4ª: Zona Prensado</b>					
	Ud.	Cinta de alimentación a prensa Jovisa CM 18X1900X13	1	2.999	
	Ud.	Prensa embaladora marca GOROS GD-P/150 (30 Tn)	1	5.829	
	Ud.	Sistema aspiración PRENSA	1	1.943	
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>10.770</b>
<b>Seccion 5ª: Equipamiento</b>					
	Ud.	Equipamiento cuarto cuadro principal	1	711	711
	Ud.	Carretillas cargadoras LINDE H40D	3	1.200	3.600
	Ud.	Carretilla NISSAN	1	1.200	1.200
	Ud.	Contenedor	1	1.800	1.800
	Ud.	Camiones	4	1.200	4.800
	Ud.	Transpaletas elevadoras (Carga 1,5 Tn)	2	960	1.920
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>14.031</b>
<b>Sección 6ª: Mobiliario</b>					
	Ud.	Oficina báscula			
	Ud.	Vestuarios			
	Ud.	Comedor			
	Ud.	Sala grande de visitas			
	Ud.	Sala de exposición (mesa de reunión)			
	Ud.	Sala grade (impresoras, mesas, ordenadores)			
	Ud.	Despachos (ordenadores y mesas)			
	Ud.	Oficinas ( ordenadores y mesas)			
	Ud.	<b>TOTAL TRAILERS</b>	<b>10</b>		
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>6.883</b>
<b>Seccion 7ª: Obra civil</b>					
	Ud.	Foso I: Foso Báscula= 15m de longitud x 3m de ancho x 2m de profundidad	1	17.500	
	Ud.	Foso II: Foso Bombas PCI= 25m3	1	6.000	
	Ud.	Foso III: Foso Cinta de alimentación Planta clasificación= 9m de longitud x 3m de ancho x 2m de profundidad	1	11.800	
	Ud.	Foso IV: Foso Cinta de alimentación Prensa= 9m de longitud x 3,5m de ancho x 2m de profundidad	1	12.200	
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>47.300</b>
<b>TOTAL MAQUINARIA DESMONTAJE - TRANSPORTE - MONTAJE</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>107.745</b>

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>STOCK (ALMACENADO A JUN / 08)</b>					
	Ud.	Stock de papeles y cartones empaquetados (trailers)	9		
	Ud.	Jaulas (200 jaulas)	5		
	Ud.	Bobinas	1		
	Ud.	Residuos peligrosos (11 depósitos)	1		
	Ud.	Depósito de gasoil de carretillas	0,5		
	Ud.	Grupo contraincendios (bombas)	0,5		
	Ud.	<b>TOTAL TRAILERS</b>	<b>17</b>		
			<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>11.702</b>
<b>TOTAL STOCK (JUN/08) CARGA - TRANSPORTE - DESCARGA</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>11.702</b>

### 5.2.2 GASTOS DE APERTURA

Los gastos de apertura ascienden a **CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (106.434 €)**, que se desglosan de la siguiente manera:

#### 5.2.2.1. Coste estimado de indemnización en concepto de gastos en nuevas instalaciones

Se valoran a coste de Reposición Bruto aquellas instalaciones que consideramos son necesarias para efectuar el traslado conforme a los criterios previamente establecidos.

REF.	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
<b>ESTIMACIÓN DE INSTALACIONES</b>					
<b>Protección contra incendios</b>					
Ud.		Suministro e instalación de BIES 45 mm.	8	395	2.370
Ud.		Suministro e instalación de Extintores fijos	8	30	240
MI.		Red de BIES	96	35	3.360
M2		Red de rociadores automáticos	1480	15	22.200
Ud.		Desmontaje, transporte y montaje bombas PCI e interconexiones depósito.	1	2.280	2.280
<b>TOTAL PARCIAL</b>					<b>30.450</b>
<b>Electricidad-Fuerza General</b>					
Ud.		Cuadro de contadores BT	1	788	788
Ud.		Desmontaje y montaje de batería de condensadores	1	560	560
Ud.		Cuadro eléctrico de BT	1	3.250	3.250
Ud.		Interconexiones eléctricas entre contadores, CGBT y Batería condensadores	1	1.120	1.120
Ud.		Canalizaciones eléctricas generales	1	1.500	1.500
Ud.		Acometida a Trituradora 125CV	1	925	925
Ud.		Acometida a prensa embaladora 150 CV	1	1.005	1.005
Ud.		Acometidas a cintas, plantas clasificación ,guillotinas y varios	10	155	1.550
Ud.		Cableados secundarios y canalizaciones Trituradora	1	2.250	2.250
Ud.		Cableados secundarios y canalizaciones Prensa embaladora	1	2.350	2.350
Ud.		Cableados secundarios y canalizaciones Planta de clasificación	1	1.980	1.980
Ud.		Desmontaje, transporte y montaje cuadros eléctricos de maquinaria	1	3.490	3.490
<b>TOTAL PARCIAL</b>					<b>20.768</b>
<b>Electricidad-Alumbrado y fuerza tomas de corriente</b>					
Ud.		Suministro y montaje Luminarias industriales 250/400 W	30	160	4.800
Ud.		Suministro y montaje Proyectores industriales 250/400W	10	145	1.450
Ud.		Luminarias oficinas	20	125	2.500
Ud.		Luminarias de emergencia	12	70	840
Ud.		Puntos de alumbrado normal oficinas	20	50	1.000
Ud.		Puntos de alumbrado normal pabellón	40	75	3.000
Ud.		Puntos alumbrado emergencia	12	60	720
Ud.		Tomas de corriente y puntos de fuerza	20	78	1.560
Ud.		Cudro alumbrado y fuerza oficinas	1	1.450	1.450
<b>TOTAL PARCIAL</b>					<b>17.320</b>
<b>Ventilación</b>					
Ud.		Extractores de fachada y cubierta	2	4.580	9.160
Ud.-		Alimentación y canalizaciones extractores	2	188	376
<b>TOTAL PARCIAL</b>					<b>9.536</b>
<b>Aire comprimido</b>					
Ud.		Conjunto compresor, secador, depósito	1	4.800	4.800
Ud.		Red de aire comprimido y tomas	1	3.750	3.750
<b>TOTAL PARCIAL</b>					<b>8.550</b>
<b>TOTAL INSTALACIONES</b>				<b>(EUROS)</b>	<b>86.624</b>

### 5.2.2.2. Coste estimado de Licencias y Tasas municipales

Para la estimación del coste correspondiente a los impuestos municipales: impuestos y tasas sobre construcción-licencia de obras, aplicaremos las tarifas recogidas en la Normativa fiscal tributaria local del Ayuntamiento de Bilbao, por lo que el tipo correspondiente al impuesto de construcción es del 5%, mientras que la tasa se aplicará en función del Presupuesto de Ejecución conforme a baremos aprobados por el propio Ayuntamiento en su Normativa Fiscal.

Los costes correspondientes a Licencias y Tasas del Proyectos de Traslado Industrial, **ascienden a DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS (19.810 €)**.

**PEM 206.071 €**

**Licencia de obras (5% PEM) ..... 10.303,55 €**

**Tasa por obras ..... 7.753,57 €**

**Licencia de apertura (entre 1.000 y 2.000m<sup>2</sup> const.) .....**

**..... 4.672,90 x 0,50 x 0,75 = 1.752,34 €**

**Total ..... 19.810 €**



### 5.3 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE BENEFICIOS

Para la estimación de la Pérdida de Beneficio calculamos la misma estimando los días de afección que el traslado va a suponer en relación a los Gastos Fijos de Explotación, calculando la misma de acuerdo a la Cuenta de Explotación del Año 2007. Para ello y en base a estudios propios de LKS INGENIERIA S.COOP hemos determinado un plazo estimativo de afección por traslado de 15 días.

<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	
<b>Concepto</b>	<b>C. FIJOS</b>
<b>TOTAL GASTOS DE PRODUCCION Y DE MANTENIMIENTO</b>	<b>1.131.990</b>
Personal	708.472
Reparaciones y conservacion	105.401
Servicios y trabajos otras empresas	111.923
Carburante y aceite	36.180
Alambre y cuerda	50.885
Arrendamientos	72.033
Suministros	47.096
<b>TOTAL GASTOS COMERCIALIZACION Y DE ESTRUCTURA</b>	<b>194.417</b>
Personal estructura	133.016
Personal comercial	7.124
Honorarios	9.502
Financieros	4
Otros gastos	44.771
<b>COSTE TOTAL ANUAL</b>	<b>1.326.407 €</b>
<b>COSTE QUINCENAL</b>	<b>55.267 €</b>

Por tanto el coste indemnizatorio por Perdida de Beneficios estimando 15 días de gastos directos ascendería a **CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (55.267 €)**.

## **5.4 COSTE DE INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS**

### **DIFERENCIA DE RENTAS**

Tras haber efectuado Estudio de Mercado hemos concluido que no procede aplicar Diferenta de Rentas por tal concepto toda vez que la renta que abona Papeles Nervión es una RENTA DE MERCADO, por lo que no procede indemnización alguna en concepto de DIFERENCIA DE RENTAS.

## 6. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE EUROS</b>
Coste de indemnización por demolición de pabellones	<b>446.374 €</b>
Gastos de Traslado material	<b>119.447 €</b>
Gastos de Apertura (Sustitución de instalaciones, Licencias y tasas, C.calidad, S.salud y Proy y D.Obra)	<b>106.434 €</b>
Pérdida de beneficio	<b>55.267 €</b>
Derechos arrendaticios	-
<b>TOTAL</b>	<b>727.522 €</b>

La suma total de todos los conceptos indemnizatorios correspondientes a PAPELES NERVION S.A, en concepto de traslado Industrial asciende a **SETECIENTOS VENTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS (727.522 €)**.

## 7. CRITERIOS DE ACTUALIZACIÓN TEMPORAL

- ✚ Los Gastos de traslado de equipamientos existentes o de compra de nuevas instalaciones, y Gastos de apertura, se capitalizarán en base a la evolución de los precios industriales. Para su calculo y referencia tomaremos los índices (IPRI) publicados por el I.N.E
- ✚ Para la determinación de la pérdida beneficio derivada del traslado, el valor del dinero se capitalizará en base a la evolución del Índice de Precios al Consumo publicado por el INE.
- ✚ Los correspondientes a los edificios, de acuerdo a la evolución del Índice de Precios al Consumo publicado por el INE.

## 8. HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

- ◆ En principio en esta valoración no se contempla el Cese Temporal Empresarial.
- ◆ Para el coste indemnizatorio por traslado, nos hemos apoyado en partidas presupuestarias estimadas por empresas especializadas en traslados e instalación de maquinas industriales (PROVEEDORES).
- ◆ Los valores de tasación adoptados en este informe quedan condicionados a que se cumplan las hipótesis tomadas y en cualquier caso son estimaciones sobre hipótesis de traslado sin conocer el futuro emplazamiento que se ha de buscar a PAPELES NERVION S.A.

Aretxabaleta a 30 de Julio de 2008

LKS Tasaciones, S.A.



JON BERBEL AYESTARÁN  
Director Gerente



JOSEBA MUJIKA  
Técnico Urbanista



## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA















## ANEXO II - DOCUMENTACION GRÁFICA



