

Igorlea/ Remitente  
Subárea de Gestión  
Espedientea / Expediente  
2015-002216

Eguna/Fecha:  
05 de junio de 2015

Gaia/Asunto:  
Valoración traslado actividad Armademakosu, s.L.

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:



Pablo Otaola Ubieta, e/r  
de la Junta de Concertación de la UE 1  
de la A.I. 1 de Zorrotzaurre  
C/ Colón de Larreátegui, nº 13-2º dcha  
48001-BILBAO

### NOTIFICACIÓN

El Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en funciones, haciendo uso de las atribuciones delegadas al mismo por la Alcaldía–Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por dicha Área, ha dictado, con fecha 05 de junio de 2015, la siguiente Resolución:

**PRIMERO.-** Dar traslado a Armademakosu, Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral y a la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre, de la propuesta indemnizatoria por traslado de la actividad económica desarrollada por la mencionada mercantil en el pabellón sito en Ribera de Deusto 44a, en el marco del proyecto de reparcelación de la citada Unidad de Ejecución, según valoración realizada por Activa Ingenieros S.L. e informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 1 de junio de 2015, que se adjuntan a los efectos de su constancia en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1.

**SEGUNDO.-** Dejar testimonio de la presente resolución en el expediente en el que se tramita el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre (2012-023350).

**TERCERO.-** Notificar, adjuntando los informes que se citan en el apartado primero”.

Bikoiztua hartu dut/Recibí el duplicado  
Eguna/Fecha  
Interesdunaren sinadura/Firma de la persona interesada

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua /  
La Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión

Arrate Cortazar Leceta

Ingeniero

INFORME DE VALORACION DEL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD DE  
ARMADEMAKOSU EN ZORROZAUERE

# CONTESTACION DE ALEGACIONES

Ref: 14125 Rev-01

7 DE MAYO DEL 2015.

CLIENTE: AYUNTAMIENTO DE BILBAO

Autor: Felipe Mendibil  
Ingeniero Industri  
COIB  
Col N° 3.817

ACTIVA ING  
Plentzia Bi  
48100 M  
T  
[www.activ](http://www.activ)

---

## ÍNDICE

|   |                    |    |
|---|--------------------|----|
| 1 | OBJETO             | 3  |
| 2 | AUTOR DEL INFORME. | 3  |
| 3 | ANTECEDENTES       | 5  |
| 4 | MEMORIA            | 6  |
| 5 | RESUMEN            | 11 |
|   | ANEXO              | 12 |

## 1 OBJETO

El presente informe pretende valorar las alegaciones presentadas por la valoración realizada por este perito referente al traslado de la actividad de Armademakosu en c/ Ribera de Deusto 44 A.

## 2 AUTOR DEL INFORME.

El Ayuntamiento de Bilbao ha solicitado a la empresa Activa Ingenieros SL que nombre un perito imparcial con capacidad para la valoración requerida. Tras el proceso habitual, se ha nombrado a D. Felipe Mendibil Crespo, Ingeniero Industrial, colegiado nº 3.817, con domicilio para notificaciones en Activa Ingenieros SL, Plentzia Bidea 13, Nave 3, 48100 Mungia.

D. Felipe Mendibil Crespo, autor del presente informe MANIFIESTA:

"Bajo promesa de decir verdad, que en la emisión del presente Dictamen Pericial ha actuado y, en su caso en el futuro, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera su deber como Perito". Asimismo manifiesta carecer de causas de posible incompatibilidad, ya que:

- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.

- No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o con sus abogados o procuradores
- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.
- Por lo tanto, después de haber examinado los bienes objeto de la pericia, hecho las gestiones oportunas y según mi leal saber y entender emito la siguiente prueba pericial.

### 3 ANTECEDENTES

Armadekamosu es una empresa asentada en el barrio bilbaino de Zorrozaurre, concretamente en Calle Ribera de Deusto 44 a, Bilbao, Bizkaia, y dedicada a la carpintería.

La misma presenta un documento de alegaciones en el que se contesta punto por punto y a su vez existe otro escrito presentado por la junta de Concertación UE1 A. integrada 1ª Mixta Zorrozaurre.

## 4 MEMORIA

### Contestación a las alegaciones de la propia empresa:

a.- Presenta un informe de la empresa Sogotek Servicios donde difiere en la valoración del traslado. La peritación inicial realizada por este perito coincide con la realizada por LKS y se suscribió en la misma y ascendía a 39.056,88€ para una superficie de 315m<sup>2</sup>.

La valoración de Sogotek incluye la construcción de una entreplanta, con lo cual aumentaría la superficie y en ese caso habría que disminuir la superficie de la nave a alquilar y a acondicionar. Es decir para ser equivalente, la oficina que instala en una entreplanta debería de estar a nivel de forjado o solera. Por lo tanto, se descuenta la partida de estructura metálica, forjado y escalera, que hacen un total de 14.000€.

Por otro lado dota a la oficina de un aire acondicionado de 8.500€, instalación que no se le ha visto en las visitas y si existiera es una instalación transportable, luego se le descuenta esa cantidad.

La filosofía del traslado es que se traslade en las mismas condiciones que se encuentra actualmente y se pretende instalar 60 m<sup>2</sup> de oficinas y 60 m<sup>2</sup> de vestuario, cuando en realidad dispone de menos de la cuarta parte por lo que al resto que quedaba de módulo de oficinas y vestuarios se le divide por cuatro, quedando 7.000€.

En cuanto a la calidad de las instalaciones proyectadas y cuantía es mayor de la existente por lo que se reduce en 5.000€

Con lo cual, la valoración de Sogotek quedaría en 20.000€ más 8.000€ de proyectos aproximadamente y por lo tanto los proyectos no pueden exceder del 10% del valor de la obra, por lo que se reduce a 2.000€, valor que viene recogido en la peritación de LKS y este perito por valor de 2.539€

Por otro lado, en el resumen de la alegación y sin justificar más valora el traslado de maquinaria en 22.000€, que sumados a los 20.000 de Sogotek, hacen un total de 42.000€, frente a los 39.000€ de la pericial de LKS y de este perito

No se admite esta alegación.

### **Contestación a las alegaciones de la Junta:**

a.- La junta solo presenta una alegación referente a la indemnización por alquiler, en la que expone que Armadekamosu está en precario y por lo tanto le corresponde una indemnización de un mes de renta.

Ante estas alegaciones vamos a precisar mejor el método de cálculo del alquiler, exponiendo el método general y aplicándolo después a Armadekamosu.

En el tema de los alquileres se produce una gran disparidad de casos y de corrientes de opinión, por lo tanto se establecen en esta peritación unos criterios generales y unificadores de todas las periciales que este perito ha realizado en Zorrozaurre. Estos criterios responden a las dudas planteadas por la Junta y que establece como criterios generales y en todas las alegaciones los incluyen como tema general.

#### 1.-Criterio de valoración.

Comentar como inicio, que la normativa aplicable es la aplicación del art 6 del RD 1492/2011, asunto en el que no hay discusión entre este perito y los escritos de la Junta, describe claramente que el criterio a seguir es "dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas", por lo tanto se define como criterio, la dificultad de encontrar un arrendamiento similar. Comprobando que la legislación nos indica el criterio de valoración, no cabe aplicar como criterio el valor que tendría expulsar al inquilino aplicando la clausula de penalización prevista en el contrato o en el CC.



## 2.-Jurisprudencia. Capitalización al 10%

Por otro lado existe jurisprudencia en el criterio de capitalizar la renta al 10%, que pasamos a explicar el concepto en el cual se basa dicha manera de calcular.

La citada fórmula obedece a la simplificación de una capitalización al 10% de interés durante el periodo que resta de alquiler que simplificado se utiliza de la siguiente manera:

$$\text{Valor Derecho Arrendatario} = (\text{Renta mercado anual} - \text{Renta efectiva anual})/0,10$$

En realidad corresponde a la diferencia de rentas sin actualizar durante 10 años.

Entiende este perito que dicho argumento está desfasado por las siguientes razones (tal y como recogen distintas publicaciones del sector, léanse las publicadas por D. Antonio Llano Cid y otros):

- a) No se puede aplicar la fórmula de capitalización perpetua si el contrato de arrendamiento es temporal (la nueva Ley de arrendamientos Urbanos modificó esta condición y por lo tanto la jurisprudencia era aplicable a los casos de la ley anterior)
- b) El tipo de interés real del 10% no es actual

## 3.-Determinación de los parámetros de cálculo

Una vez descritos los principios de la tasación pasaremos a definir tres conceptos necesarios para aplicar el art 6 anterior y calcular las capitalizaciones.

- a) Tipo de interés: Se comprueba que ciertos textos legislativos tales como el TR de la Ley del Suelo 2/2008 en su Disposición Adicional Séptima, ya da unos valores de interés para suelo rural similares al rendimiento de la Deuda Pública a tres años y ciertos textos como la Orden ECO 805/2003 Valoración para finalidades financieras, recomienda utilizar un tipo de interés la Deuda Pública a un plazo superior a dos años. En el caso que nos ocupa se sitúa en el entorno del 3%. Se actualiza este dato al 2,834%. Se adjunta tabla del Tesoro Público

b) Plazo de capitalización: El plazo de capitalización es el plazo necesario en el que el arrendatario regularizaría su régimen de alquileres al mercado actual, si no hubiera existido la expropiación. Este plazo es subjetivo y se debe de utilizar la experiencia para determinarlo. Para empezar nunca se deberá de pasar de 10 años que es el plazo que establece la Jurisprudencia como habitual. Por otro lado se debe modular en función de los siguientes parámetros:

Vida útil de la empresa: por razones objetivas podría determinarse que la vida futura de la empresa será inferior a 10 años.

Vida útil del edificio o la instalación: por razones objetivas podría determinarse que el edificio y/o la instalación (entiéndase actividad a su vez) no sobrevivirán a los diez años por razones constructivas o normativas que hayan aparecido y estén pendientes de aplicación.

c) Grado de propiedad: Aunque parezca claro, la casuística nos demuestra que las formas de propiedad y su relación con el inquilino son innumerables. Queda claro que con una relación del 100%, la indemnización es nula, sin otro razonamiento que el propietario es indemnizado con un edificio similar y por lo tanto el inquilino no tendrá dificultad de encontrar un arrendamiento similar. De este extremo al de que no exista relación entre propietario y arrendatario se debe de graduar su valor a buen criterio del perito.

Se aprecia en la documentación entregada por Armadekamosu, consistente en una sentencia judicial, que se pagan 197,35€ al mes por el uso exclusivo del pabellón común. De lo cual se deduce que la propiedad está compartida y se aplica el criterio de moderación de la misma en un 50%.

En realidad y atendiendo a la sentencia que aporta Armadekamosu, y homogeneizando los coeficientes con todas las periciales de Zorrozaurre los parámetros quedan:

|  |              |
|--|--------------|
| Alquiler de pabellón segmento bajo:                      | 2,10€/m2.mes |
| Alquiler correspondiente al copropietario                | 197,35€/mes  |
| Alquiler mensual futuro                                  | 441€/mes     |
| Alquiler correspondiente al pago al copropietario futuro | 220,5€/mes   |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Alquiler correspondiente a la propietaria futuro | No es indemnizable |
| Tipo de interés                                  | 2,834%             |
| Años   | 10años             |
| IPC  | 2%                 |
| Resultado  | 2.677€             |

## 5 RESUMEN

De los capítulos anteriores, D. Felipe Mendibil Crespo establece que bajo las premisas descritas a lo largo de la peritación tanto en forma, fecha, moneda y demás, la valoración del traslado de Armadekamosu desde Zorrotzaurre es de:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Traslado de equipos e instalaciones | 39.056,88 €        |
| Gastos de parada                    | 625,00 €           |
| Gastos de traslado de personal      | 0,00 €             |
| Gastos por ubicación geográfica     | 0,00 €             |
| Costes técnico-administrativos      | 2.539,46 €         |
| Variación de alquiler               | 2.677,00 €         |
| <b>TOTAL TRASLADO</b>               | <b>44.898,34 €</b> |

Este perito no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico.

No se hacen consideraciones fiscales tipo IVA, por entender que la sujeción de las mismas es función de la forma de pago.

En Bilbao a 7 de mayo de 2.015



Fdo.: Felipe Mendibil Crespo  
Ingeniero Industrial  
COIIB Col nº 3.817

## **ANEXO**

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN\*

(% y millones de euros)

| FECHA | DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO |                    |                    | TIPO INTERÉS MEDIO | DEUDA ASUMIDA    | TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL* | B y O Indexados (Tipo Interés Real) | Pro memoria REND. EFEC. Medio (Inflac. Estimad.)** |
|-------|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
|       | LETRAS                      | BONOS              | OBLIGACIONES       |                    |                  |                           |                                     |  |
| 2001  | 4,273<br>(35.584)           | 4,719<br>(90.633)  | 6,672<br>(147.230) | 0,255<br>(9.363)   | 9,497<br>(1.054) | 5,546                     |                                     | 5,546  |
| 2002  | 3,526<br>(35.831)           | 4,645<br>(84.006)  | 6,318<br>(163.104) | 3,578<br>(17.618)  | 8,959<br>(955)   | 5,369                     |                                     | 5,369  |
| 2003  | 2,438<br>(38.766)           | 4,136<br>(76.597)  | 5,812<br>(169.372) | 3,149<br>(14.966)  | 8,731<br>(447)   | 4,820                     |                                     | 4,820  |
| 2004  | 2,259<br>(36.988)           | 3,863<br>(74.915)  | 5,579<br>(180.963) | 2,811<br>(13.454)  | 3,495<br>(5.740) | 4,615                     |                                     | 4,615  |
| 2005  | 2,263<br>(33.294)           | 3,265<br>(69.466)  | 5,245<br>(195.195) | 2,824<br>(12.706)  | 4,721<br>(2.668) | 4,387                     |                                     | 4,387  |
| 2006  | 3,158<br>(31.301)           | 3,148<br>(61.426)  | 5,002<br>(202.649) | 2,479<br>(10.784)  | 5,358<br>(2.173) | 4,360                     |                                     | 4,360  |
| 2007  | 4,027<br>(32.444)           | 3,399<br>(47.133)  | 4,933<br>(213.787) | 1,992<br>(8.344)   | 6,293<br>(1.842) | 4,525                     |                                     | 4,525  |
| 2008  | 3,510<br>(52.074)           | 3,601<br>(59.176)  | 4,772<br>(233.866) | 0,980<br>(6.359)   | 4,431<br>(1.689) | 4,320                     |                                     | 4,320  |
| 2009  | 0,880<br>(85.513)           | 3,068<br>(96.602)  | 4,564<br>(279.986) | 0,728<br>(5.275)   | 2,236<br>(1.533) | 3,533                     |                                     | 3,533  |
| 2010  | 1,689<br>(89.756)           | 3,026<br>(123.340) | 4,570<br>(313.817) | 1,284<br>(5.929)   | 2,298<br>(1.400) | 3,687                     |                                     | 3,687  |
| 2011  | 3,093<br>(90.608)           | 3,292<br>(147.602) | 4,701<br>(342.307) | 1,757<br>(5.220)   | 2,671<br>(1.264) | 4,068                     |                                     | 4,068  |
| 2012  | 2,664<br>(84.613)           | 3,607<br>(186.976) | 4,720<br>(369.872) | 0,585<br>(43.335)  | 1,650<br>(1.146) | 3,897                     |                                     | 3,897  |
| 2013  | 1,225<br>(89.174)           | 3,530<br>(227.983) | 4,741<br>(394.621) | 0,918<br>(45.318)  | 1,849<br>(1.056) | 3,731                     |                                     | 3,731  |

DEUDA DEL ESTADO EN MONEDA NACIONAL: TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA EN CIRCULACIÓN\*

(% y millones de euros)

| FECHA      | DEUDA EMITIDA POR EL ESTADO |                    |                    |                   | TIPO INTERÉS MEDIO | DEUDA ASUMIDA     | TIPO INTERÉS MEDIO TOTAL* | B y O Indexados (Tipo Interés Real) | Pro memoria REND. EFEC. Medio (Inflac. Estimad.)** |
|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
|            | LETRAS                      | BONOS              | OBLIGACIONES       | RESTO             |                    |                   |                           |                                     |  |
| 2014       |                             |                    |                    |                   |                    |                   |                           |                                     |  |
| Enero      | 1,190                       | 3,477              | 4,711              | 0,918             | 3,723              | 1,849             | 3,720                     | 3,720                               | 3,720  |
| Febrero    | 1,088                       | 3,424              | 4,704              | 0,934             | 3,704              | 1,849             | 3,702                     | 3,702                               | 3,702  |
| Marzo      | 1,019                       | 3,378              | 4,686              | 0,952             | 3,686              | 1,915             | 3,684                     | 3,684                               | 3,684  |
| Abril      | 0,891                       | 3,300              | 4,663              | 0,973             | 3,669              | 1,915             | 3,667                     | 3,667                               | 3,667  |
| Mayo       | 0,849                       | 3,276              | 4,631              | 0,973             | 3,645              | 1,915             | 3,643                     | 3,643                               | 3,641  |
| Junio      | 0,683                       | 3,212              | 4,582              | 1,155             | 3,621              | 1,920             | 3,619                     | 3,619                               | 3,618  |
| Julio      | 0,612                       | 3,168              | 4,562              | 1,132             | 3,576              | 4,294             | 3,600                     | 3,600                               | 3,598  |
| Agosto     | 0,538                       | 3,158              | 4,552              | 1,130             | 3,560              | 4,202             | 3,582                     | 3,582                               | 3,580  |
| Septiembre | 0,451                       | 3,111              | 4,534              | 1,130             | 3,523              | 4,201             | 3,545                     | 3,545                               | 3,544  |
| Octubre    | 0,401                       | 3,085              | 4,501              | 1,130             | 3,512              | 4,193             | 3,535                     | 3,535                               | 3,521  |
| Noviembre  | 0,376                       | 3,045              | 4,488              | 1,127             | 3,489              | 4,029             | 3,506                     | 3,506                               | 3,491  |
| Diciembre  | 0,358<br>(77.926)           | 3,023<br>(228.749) | 4,457<br>(450.277) | 1,430<br>(44.528) | 3,481              | 4,028<br>(24.579) | 3,497                     | 3,497<br>(12.394)                   | 3,483  |
| 2015       |                             |                    |                    |                   |                    |                   |                           |                                     |  |
| Enero      | 0,327                       | 2,959              | 4,411              | 1,430             | 3,414              | 4,001             | 3,432                     | 3,432                               | 3,419  |
| Febrero    | 0,291                       | 2,940              | 4,376              | 1,423             | 3,396              | 3,978             | 3,413                     | 3,413                               | 3,397  |
| Marzo      | 0,259                       | 2,924              | 4,303              | 1,525             | 3,379              | 3,980             | 3,397                     | 3,397                               | 3,376  |
| Abril      | 0,225<br>(77.409)           | 2,834<br>(214.820) | 4,269<br>(466.482) | 1,560<br>(42.056) | 3,351              | 3,976<br>(24.554) | 3,369                     | 3,369<br>(16.871)                   | 3,349  |

(\*) Tipos de interés de emisión (TIR) de la Deuda viva a fin de cada período, excepto en préstamos, en que se incluye el tipo efectivo de interés de la última renovación. No incluye la Deuda emitida en monedas de países de la UEM.

(\*\*) En el momento de la emisión de cada Bono y Obligación indexado.

() Las cifras entre paréntesis corresponden al nominal en circulación.

**Txostena / Informe**  
Sección Jurídico Administrativa de Gestión  
**Espediente / Expediente**  
2015-002216

**Eguna/Fecha:**  
1 de junio de 2015

**Gaia/Asunto:**  
Valoración traslado actividad Armademakosu, S.L.

**Irteeraren erregistroa / Registro de salida:**

## **INFORME**

**EXCMO. SR. ALCALDE**

### **I.- Antecedentes y procedimiento.**

Se ha presentado ante el Ayuntamiento de Bilbao, para su aprobación definitiva, el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, cuya tramitación hasta este momento ha sido efectuada por la Junta de Concertación constituida para la gestión de dicho ámbito. Fue objeto de una primera aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 14 de enero de 2014 y ha sido objeto de una segunda aprobación inicial en sesión de Junta de Concertación de fecha 17 de diciembre de 2014.

En el ámbito se desarrollan actividades que es necesario trasladar, y se han presentado alegaciones de varias empresas implicadas manifestando su disconformidad con la valoración que se realiza en el proyecto aprobado. La Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006 prevé un procedimiento a seguir en el caso de que en el ámbito existan actividades económicas que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y no exista acuerdo para su indemnización, realojo o traslado. De acuerdo con lo previsto en su apartado 3.d) *“La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.”*

El Ayuntamiento de Bilbao ha adjudicado a Activa Ingenieros S.L. el contrato de servicios para realizar el informe técnico al que se refiere la citada Disposición Adicional, consistente en la valoración del traslado de varias actividades, entre ellas la desarrollada por “Armademakosu Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral” en el pabellón sito en Ribera de Deusto 44a, según consta en expediente 2014-146251. Esta tasación se ha realizado por el Ingeniero Industrial, Felipe Mendibil Crespo, con fecha 4 de diciembre de 2014.

La propuesta indemnizatoria, junto al informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015 fue trasladada a las partes afectadas, “Armademakosu Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral” y Junta de Concertación, mediante resolución de fecha 6 de febrero de 2015 para que en el plazo de un mes formularan las alegaciones que estimaran oportunas, de conformidad con lo previsto en la D.A.2ª-, apartado 3.d) Ley 2/2006 y por el art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



II.- En fecha 13 de marzo de 2015 se han presentado alegaciones por Miren-Agurtzane Peralta Berrio-Ochoa, en representación de Armademakosu.

Muestra su disconformidad con la partida de gastos de nuevas instalaciones o gastos de apertura. Se acompaña un presupuesto por importe de 78.282 euros. En cuanto a la "valoración de afección de alquiler" asume y da por buena la cantidad fijada por el perito del Ayuntamiento. Y cuantifica la totalidad de la indemnización en 185.212 euros.

III.- En fecha 13 de marzo de 2015 se han presentado alegaciones por la Junta de Concertación. Muestra su disconformidad con la valoración que hace Activa por cambio de rentas y sostiene que deberá concederse a la mercantil el derecho indemnizatorio al importe equivalente a una mensualidad de renta de un arrendamiento de una finca de similares características.

IV.- Las alegaciones fueron trasladadas a Activa Ingenieros S.L. quien ha presentado informe en fecha 27 de mayo de 2015 conteniendo su propuesta valorativa. Se desestima la alegación realizada por la mercantil, y se revisa el método del cálculo de la indemnización por variación del alquiler, fijando la indemnización por este concepto en la cantidad de 2.677 euros. Concluye que la indemnización total por traslado debe alcanzar la cuantía de 44.898,34 euros.

V.- El informe pericial señala que "no se pronuncia sobre el premio de afección por no ser su aplicación un aspecto técnico y entenderlo como jurídico".

En el informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015 que fue notificado, se indicaba que *"procede rechazar la aplicación del 5% del premio de afección por las razones que se exponen en el informe jurídico aprobado por la Junta de Concertación en fecha 21 de julio de 2014. Únicamente cabe resaltar que toda la jurisprudencia citada es dictada en un marco normativo diferente al actualmente vigente en cuanto a normativa de valoraciones (fundamentalmente: Texto refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, artículos 21 a 28; y Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011). El 5% del premio de afección está previsto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y no está previsto expresamente que se aplique al sistema de concertación"*.

VI.- En cuanto a la alegación sobre que las indemnizaciones deben incluir el IVA, en el informe de la Jefa de Sección Jurídico Administrativa de Gestión de fecha 3 de febrero de 2015, se indicaba que *"procede rechazar la alegación de que las indemnizaciones deben incluir el IVA porque como señala el informe jurídico aprobado por la Junta de Concertación el pago de la indemnización está exenta del pago de IVA por no constituir contraprestación por entrega de bien o prestación de servicios sujeta al impuesto."*

VII.- A la vista de lo expuesto entiende quien suscribe que debe adoptarse la valoración de 44.898,34 euros propuesta en el informe de Activa Ingenieros S.L.

VIII.- El proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 que sea objeto de aprobación municipal, deberá incluir en la cuenta de liquidación provisional, en el saldo que contemple a favor de Armademakosu, Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral, la cantidad de 44.898,34 euros en concepto de costes de traslado de la actividad

Bilbao, a 1 de junio de 2015

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/La  
Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión



Arrate Cortazar Leceta