

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza  
Fecha: 26/01/2017 16:57:22

Nº DE EXP.: 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405

pag. 1

### CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TECNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Asesoramiento del Expte. Nº 117187-405 en Paseo Mons, Nº 90, Planta Bajo, Local B de Donostia-san Sebastian, Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 DONOSTIA, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA 1	159	1704	7	7531	-

### REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local	
Local	2006985960125002289B

Visitada el día 19 de Enero de 2017, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

**16.880,00 (DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS)**

### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
7531	Local	13.660,68	16.882,56	7.865,23	8.916,08	9.017,33
FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR		
	Comercial Local					
7531	Local	16,07 m <sup>2</sup>	18,89 m <sup>2</sup>	16.882,56 €		
<b>TOTAL</b>					<b>16.880,00 €</b>	

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

Titular Registral: ---

**ADVERTENCIAS GENERALES**

- VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

- RECONOCIMIENTO -INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que no se ha comprobado la adecuación de la realidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación.

- ESTE INFORME NO CUMPLE NI ESTÁ SUJETO A LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 19 de Julio de 2017

San Sebastian a 19 de Enero de 2017

TASADOR

**POR ZEHAZKI *Graciano Villar Ganuza***



Jon Ezenarro Zeberio  
Arquitecto Tecnico

---

**INFORME DE TASACIÓN**

EXPTE. Nº 117187-405

Exp. nº 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405

---

Emplazamiento

Paseo MONS, Nº 90, Planta BAJO, Local B

20015 - DONOSTIA

Provincia : **Gipuzkoa**

---

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS**  
**EXPTE. N° 117187-405**

**N° DE EXPEDIENTE** 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405

**REFERENCIA** ENTIDAD. (SUC. 0001)

**1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

**SOLICITANTE**

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA  
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

**FINALIDAD**

Asesoramiento

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

**2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

EXPTE. N° 117187-405

**ESTADO DEL INMUEBLE**

Terminado

**DIRECCIÓN**

Paseo MONS, N° 90, Planta BAJO, Local B

**MUNICIPIO**

20015 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

PROVINCIA

Gipuzkoa

**DATOS REGISTRALES**

Registro de la Propiedad nº 1 de DONOSTIA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
Local	7531	159	1704	7	---

**IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA**

Identificación \_\_\_\_\_ Referencia Catastral \_\_\_\_\_

Comercial Local

Local

2006985960125002289B

### 3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral  
No procedimiento de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Régimen protección pública  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.  
Correspondencia con finca catastral  
No Plan o Proyecto de expropiación

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación  
Plano de emplazamiento  
Croquis del inmueble  
Reportaje fotográfico  
Nota Simple  
Documentación catastral

### 4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

#### LOCALIDAD

##### TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo, capital de provincia

##### OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de las actividades de la comarca, comercio, industria, servicios y hostelería.

El nivel de renta de los residentes en este municipio puede considerarse medio.

##### POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 186.064 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2006, es: Decreciente

##### EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

La densidad de población en el entorno es alta.

## ENTORNO

### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano de extrarradio.

### CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

En zona que incluye viales e infraestructuras principales de servicios en buen estado.

### EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL Suficiente.

COMERCIAL Suficiente.

DEPORTIVO Suficiente.

ESCOLAR Suficiente.

LÚDICO Suficiente.

ZONAS VERDES Suficiente.

### COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Regulares-Buenas.

Respecto a vías interurbanas Regulares-Buenas.

ACCESIBILIDAD Regulares.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

## 5 DATOS DEL EDIFICIO

### DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Paseo MONS, N° 90, Planta BAJO

20015 - DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

GIPUZKOA

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
Necesita Rehabilitación	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1982	0	0

Ref. 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405

pag 4

ANTIGÜEDAD \_\_\_\_\_ ASCENSORES \_\_\_\_\_ COORDENADAS UTM \_\_\_\_\_ PLAN. SOBRE RASANTE \_\_\_\_\_  
DE 30 A 50 AÑOS 1 x: 43.31654630000001 6  
y: -1.9500117999999702

## 6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### CONJUNTO

#### DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio en hilera con un total de seis portales.

El portal al que pertenece el local tasado consta de planta baja y cinco plantas altas.

Planta baja destinada a porche, portal y local comercial.

Plantas altas destinadas a dos viviendas por planta.

### DISTRIBUCIÓN

Planta Baja local.

### SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)

USO CONSIDERADO	Util Registral	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Comercial Local								
Local	16,07	18,89	16,07	18,89	18,89	1,18	875,00	18,89

### CARAC.ESPECÍFICAS

#### CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Ed	Luz Libre
Comercial Local						
Local	---	---	---	---	---	---

### CARACT. CONSTRUCTIVAS

#### ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura de hormigón armado.

Forjados de hormigón.

Cerramientos de ladrillo caravista.

### TERMINACIONES

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Local	---	---	---

### CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

### CARPINTERÍA INTERIOR

.....

#### INSTALACIONES ESPECÍFICAS

.

#### ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL  
APARENTE

- Edificio: regular-bueno.

#### ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO \_\_\_\_\_ AÑO CONSTRUCCIÓN \_\_\_\_\_ AÑO REHABILITACIÓN \_\_\_\_\_ Uso Ppal./Vida útil

Comercial Local

Local

1.982

- - -

Residencial/100

## 7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

## 8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

#### TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : ---  
Ocupado: No  
Destino previsto : Desconocido

## 9 ANÁLISIS DE MERCADO

#### OFERTA

El nivel de la oferta de locales de similares características ubicados en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al local que se valora, es de nivel medio.

#### DEMANDA

El nivel de la demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local que se valora es de nivel medio.

#### EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local que se valora se encuentra estable.

La posible Revalorización del elemento que se valora presenta una tendencia estable a corto plazo.

## 10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS



Ref. 2017 - 000114 - 01 - 00 / 117187-405

pag 7

**VALOR DE MERCADO (€/m²)**

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Comercial Local						
Local	893,73	---	---	---	1,236	893,73

**RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)**

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
7531	Local	13.660,68	16.882,56	7.865,23	8.916,08	9.017,33

## 11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Comercial Local					
Local	M	18,89	893,73	16.882,56	16.882,56
<b>TOTAL</b>					<b>16.880,00 €</b>

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . ---

## 12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

- VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

- RECONOCIMIENTO -INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que no se ha comprobado la adecuación de la realidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación.

- ESTE INFORME NO CUMPLE NI ESTÁ SUJETO A LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

### 13 **OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

### 14 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 8 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 19-01-2017

Fecha límite de validez: 19 de Julio de 2017

A San Sebastian, 19 de Enero de 2017

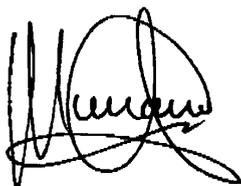
EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio

ARQUITECTO TECNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



### 15 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.

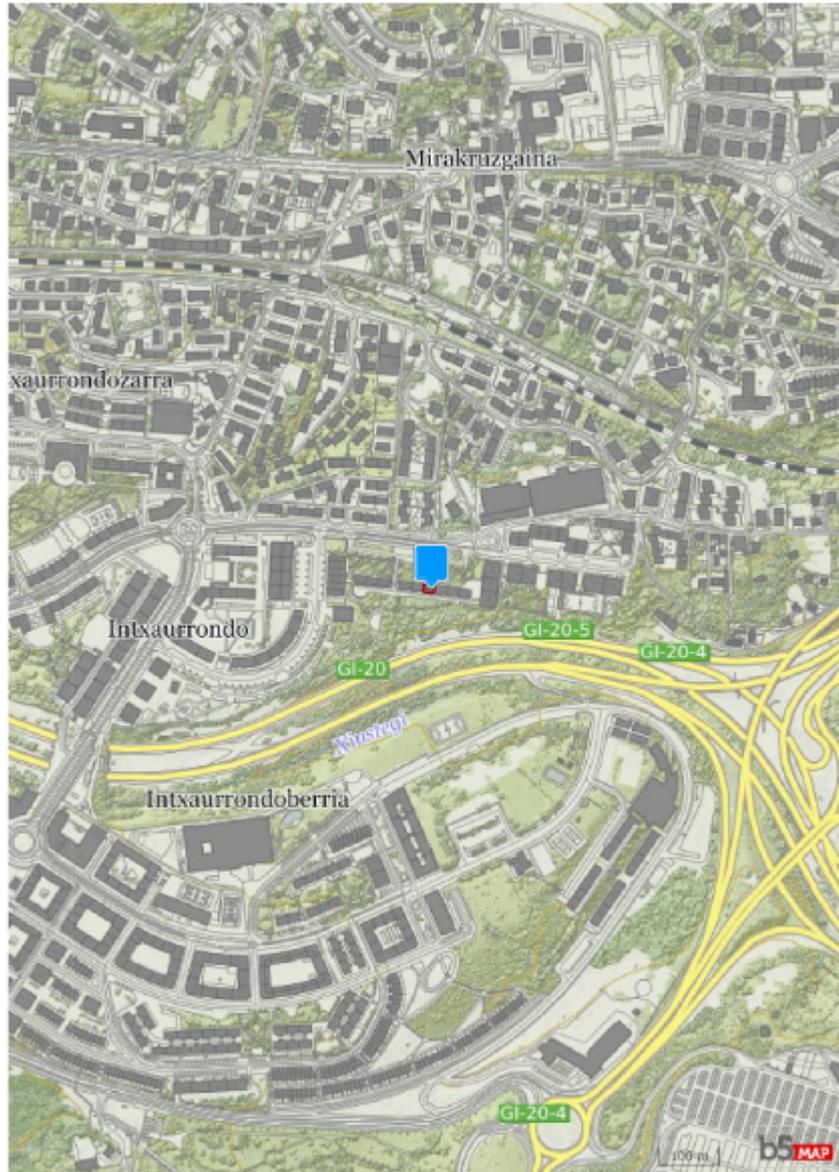
## **ANEXOS**

### **DOCUMENTACIÓN MANEJADA**

Plano de situación	-----	1 Pag.
Plano de emplazamiento	-----	1 Pag.
Croquis del inmueble	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	1 Pag.
Nota Simple	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.

PLANO DE SITUACION

Estáis viendo mapa b5m 2015



1: 5000 1997 - 2017 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa  
Diputación Foral de Gipuzkoa



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



## FICHA CATASTRAL

## INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

## DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2017

[Ver Plano](#)

## Datos de finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**Finca: **5002289 B**Zona: **155**Calle/Vía: **MONS, PASEO DE**Ref. Catastral: **8596012**Portal: **090**Valor del suelo: **2.520,88 €**Valor catastral: **13.653,28 €**

## Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m <sup>2</sup> )	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	B	LOCAL COMERCIAL	16,00	Util	13.653,28	2.520,88	11.132,40	1982

[volver](#)

## ORDEN 117187-405

Gipuzkoako  
Foru Aldundia  
Ogasun eta Finantza  
Departamentua



Diputación Foral  
de Gipuzkoa  
Departamento de  
Hacienda y Finanzas

ZERGABILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACION  
Pº ERROTABURU 2 - 8º  
20071 DONOSTIA-SS  
902 10 00 40

Esped. zk./Expte. núm.: 117187 - 405  
(Aipatu agiri guztietan)  
(Cítese en todo documento)

**Bahitutako ondasun higiezinak baloratzeko eskaera**  
**Orden de valoración de bienes inmuebles embargados**

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik VOLESTAR SL-ren aurka (IFZ: B95336152). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabilketa Erregelamendua onartzen duenak, 97. artikuluan jasotakoaren arabera, ondasun edo eskubideak enkante ireki bidez nahitaez besterentzeko prozedurari ekin aurretik, bahitutako ondasunak baloratu behar dira merkatuko prezioak erreferentzia harturik eta enkante ireki bidezko besterentzeetan erabiltzen diren ohiko balorazio irizpideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituarri.

Behin balorazioa eginda, Zergabilketa Zerbitzura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuei eta bere ezkontideei edo izatezko bikoteei jakinarazi beharko diegu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra el obligado al pago VOLESTAR SL con CIF B95336152, en el que se tienen embargados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

Tal y como establece el artículo 97 del Decreto Foral 38/2006, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y como actuación previa al procedimiento de enajenación forzosa mediante subasta pública corresponde valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado, y aplicando los criterios habituales de valoración para las enajenaciones por subasta pública, para lo cual procede solicitar al perito externo contratado a tal efecto la valoración de los bienes que se describen al final del documento.

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a las personas obligadas al pago y a sus cónyuges o parejas de hecho.

Donostia, 2017ko urtarrilaren 19a  
San Sebastián, 19 de enero de 2017

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

**Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:**

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
1704	156	7	7531	DONOSTIA Nº 1

**Existe una valoración de enero de 2012 realizada por Zehazki**

Zerga-bilketako Zuzendariordetza nagusia – Subdirección General de Recaudación  
ZERGA-BILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACIÓN  
902 100 040 - ogasuna.zergabilketa@gipuzkoa.eus - Errotaburu Pasalekua, 2-8º - 20018 Donostia / San Sebastián

## ORDEN 117187-405



## Azalpena, kokapena eta edukiera:

Hiritarra.- Negozio lokalak. Jabetza horizontaleko zenbakia: 26. Kokalekua: Monseko pasealekuko 90 zk.ko behe solairuko lokala. Azalera eraikia; 18,89 m<sup>2</sup>. Azalera erabilgarria: 16,07 m<sup>2</sup>. Eraikinaren kuota: % 0,42.

## Descripción, situación y cabida:

Urbana.- Locales de negocio. N<sup>o</sup> Propiedad horizontal: 26. Situación: Paseo de Mons n<sup>o</sup> 90, local de planta baja. Superficie construída: 18,89 M<sup>2</sup>. Superficie útil; 16,07 M<sup>2</sup>: Cuota Edificio: 42 centésimas por ciento

Zehazki S.A., inscrita el 02.11.88 con el N° 49 en el Registro del Banco de España,  
con domicilio en Calle Javier de Barkalztegi N° 19, Etló "C" de San Sebastián.



## **DOCUMENTACION GRÁFICA**

---

2017 - 000114 - 01 - 00 /

## **FACHADA**

Paseo MONS, N° 90, Planta BAJO, Local B de Donostia-san Sebastian (Gipuzkoa)