

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 ²	18,89 m ²	16.882,56 €	
TOTAL					16.880,00 €	

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.

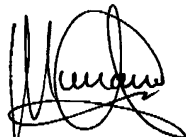
Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

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 n° 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

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 (m²)

USO CONSIDERADO	Util Registr	Constru Registr	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Parcela 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
TOTAL					16.880,00 €

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

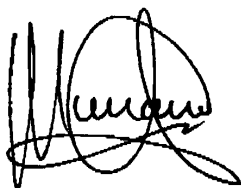
EL TASADOR:

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.

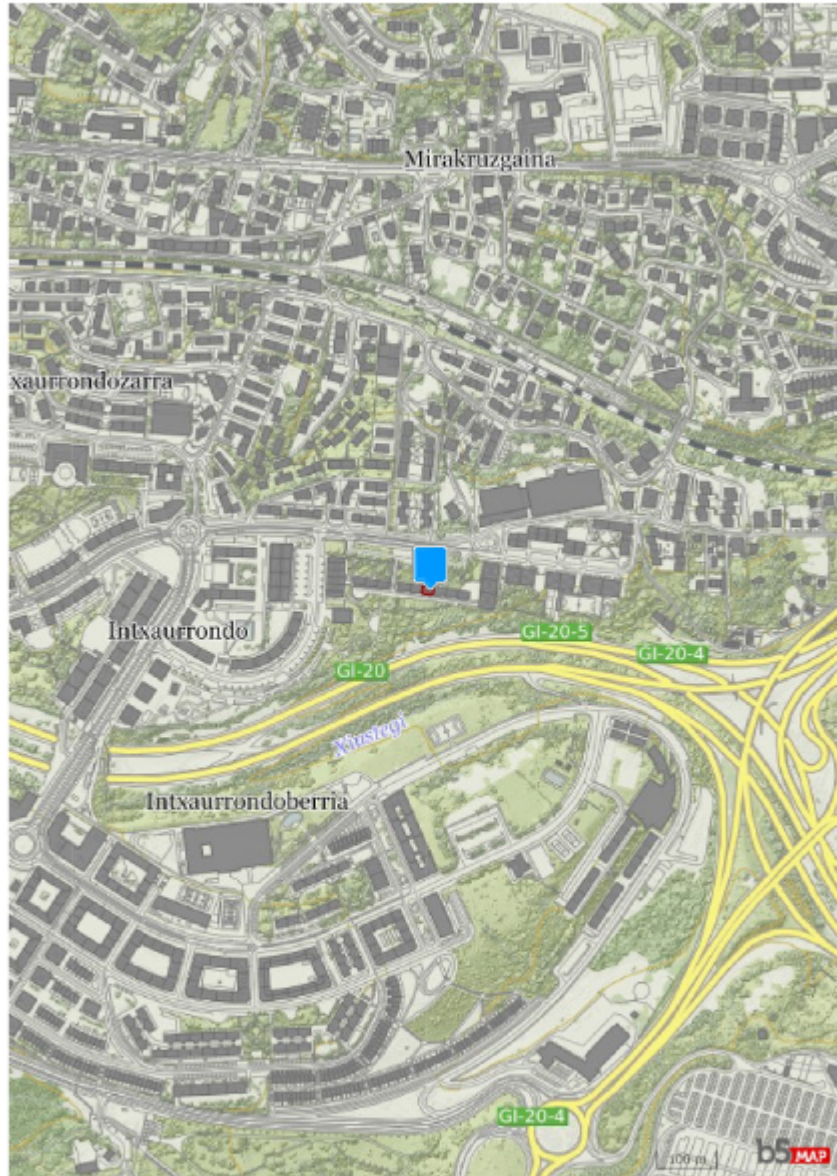
ANEXOS

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 ²)	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 m². Azalera erabilgarria: 16,07 m². Eraikinaren kuota: % 0,42.

Descripción, situación y cabida:

Urbana.- Locales de negocio. N^o Propiedad horizontal: 26. Situación: Paseo de Mons n^o 90, local de planta baja. Superficie construída: 18,89 M². Superficie útil; 16,07 M²: 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, Eto "C" de San Sebastián.



DOCUMENTACION GRÁFICA

2017 - 000114 - 01 - 00 /

FACHADA

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