

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 22/01/2018 13:58:34

N° DE EXP.: 2017 - 002193 - 01 - 00 / 93700-405

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2017 - 002193 - 01 - 00 / 93700-405 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, pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Recuperaciones del Elemento Anexo Terminado en Calle Artaleku, N° 3, Planta Entreplanta, Local E-1 de Irun, Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 IRUN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
IRUN 1	662	886	67	38265	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Anexo Otros
LOCAL LIBRE 2004597994555059849A
DISPOSICION E-1

Visitada el día 2 de Enero de 2018, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

19.270,00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Otros				
38265	LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1	19.270,69	12.236,00	9.770,40	7.034,69

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Anexo Otros			
38265	LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1	16 m ²	18,4 m ²	19.270,69 €
				19.270,00 €

TOTAL

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 9.770,40 €

Titular Registral:

ADVERTENCIAS GENERALES

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

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

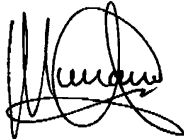
Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 22 de Julio de 2018

San Sebastian a 22 de Enero de 2018

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO ANEXO TERMINADO

Exp. nº 2017 - 002193 - 01 - 00 / 93700-405

Emplazamiento

Calle ARTALEKU, Nº 3, Planta ENTREPLANTA,
Local E-1

20303 - IRUN

Provincia : **Gipuzkoa**

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS
ELEMENTO ANEXO TERMINADO**

Nº DE EXPEDIENTE 2017 - 002193 - 01 - 00 / 93700-405

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

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

FINALIDAD

Recuperaciones

La presente tasación, atendiendo a su finalidad, 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., pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

EXP.93700-405. LOCAL

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle ARTALEKU, Nº 3, Planta ENTREPLANTA, Local E-1

MUNICIPIO

20303 IRUN

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de IRUN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Otros					
LOCAL LIBRE	38265	662	886	67	---
DISPOSICION E-1					

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Otros	
LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1	2004597994555059849A

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Plano de emplazamiento
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Orden de valoración

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo cabecera del partido judicial de su nombre y situado a 22 Km. de la capital.

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 2017: 61.855 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2016, es: Creciente

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 central.

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 Buenas.

Respecto a vías interurbanas Regulares.

ACCESIBILIDAD Buena.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle ARTALEKU, N° 3, Planta ENTREPLANTA, Local E-1

20303 - IRUN

GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
De Origen	Secundaria	Media	No

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1990	0	0

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: 43.3372239 y: -1.7947478999999475	4

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio exento.

Consta de planta baja, entreplanta y tres plantas altas.

Planta baja destinada a garajes.

Entreplanta destinada locales.

Planta primera destinada a nueve viviendas y garajes.

Planta segunda destinada a vivienda duplex con planta tercera.

DISTRIBUCIÓN

Planta Entreplanta Se desconoce la distribución del local.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Anexo Otros							
LOCAL LIBRE	16,00	16,00	18,40	18,40	1,15	2.460,00	18,40
DISPOSICION E-1							

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura de hormigón armado.

Forjados de hormigón.

Cerramientos de ladrillo, revocado y pintado.

TERMINACIONES

PLANTA ENTREPLANTA PAVIMENTOS PAREDES TECHOS

Local

Se desconocen los acabados del local.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Se desconocen

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL

APARENTE

- Local: se desconoce su estado de conservación.

- Edificio: bueno.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REHABILITACIÓN Uso Ppal./Vida util

Anexo Otros

LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1 1.990 - - - Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario () :

Ocupado: Se desconoce

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

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Anexo Otros							
LOCAL LIBRE	665,00	450,00	81,00	---	28,0	---	1.047,32

DISPOSICION E-1

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

Fuente de costes de construcción: REVISTAS DE CONSTRUCCIÓN

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

La depreciación técnica-funcional es acorde con la estimación realizada por el tasador según el estado real de conservación e idoneidad de los elementos constructivos estructurales y de acabado.

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Otros				
38265	LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1	19.270,69	12.236,00	9.770,40	7.034,69

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Otros					
LOCAL LIBRE DISPOSICION E-1		18,40	1.047,32	19.270,69	19.270,69
TOTAL					19.270,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 9.770,40 €

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

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

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

13 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 7 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 02-01-2018

Fecha límite de validez: 22 de Julio de 2018

A San Sebastian, 22 de Enero de 2018

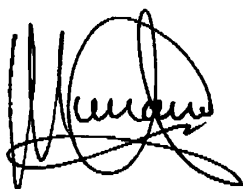
EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio

ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

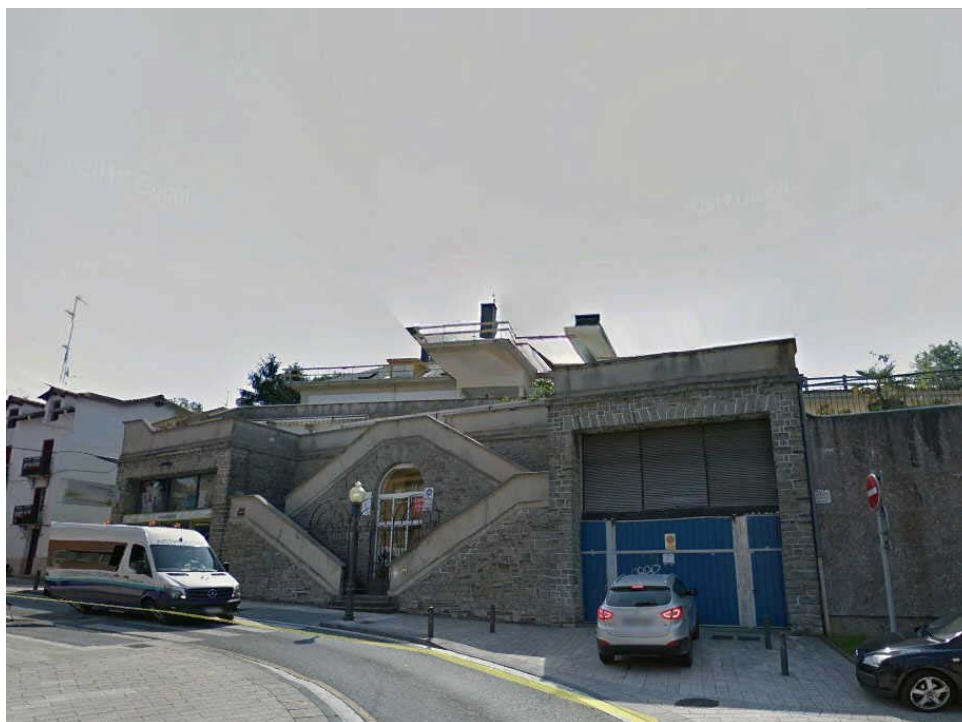
ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	-----	1 Pag.
Plano de emplazamiento	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Orden de valoración	-----	1 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA

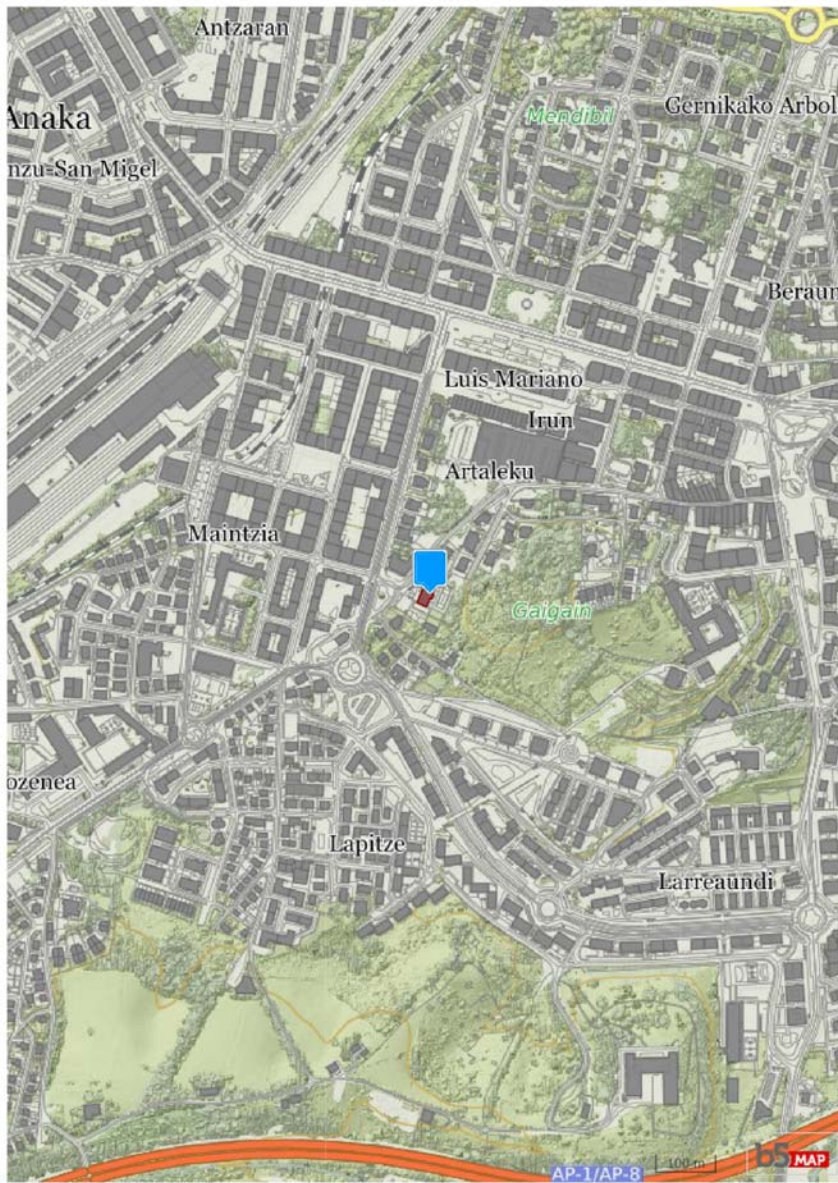
2017 - 002193 - 01 - 00 /



FACHADA

PLANO DE SITUACION

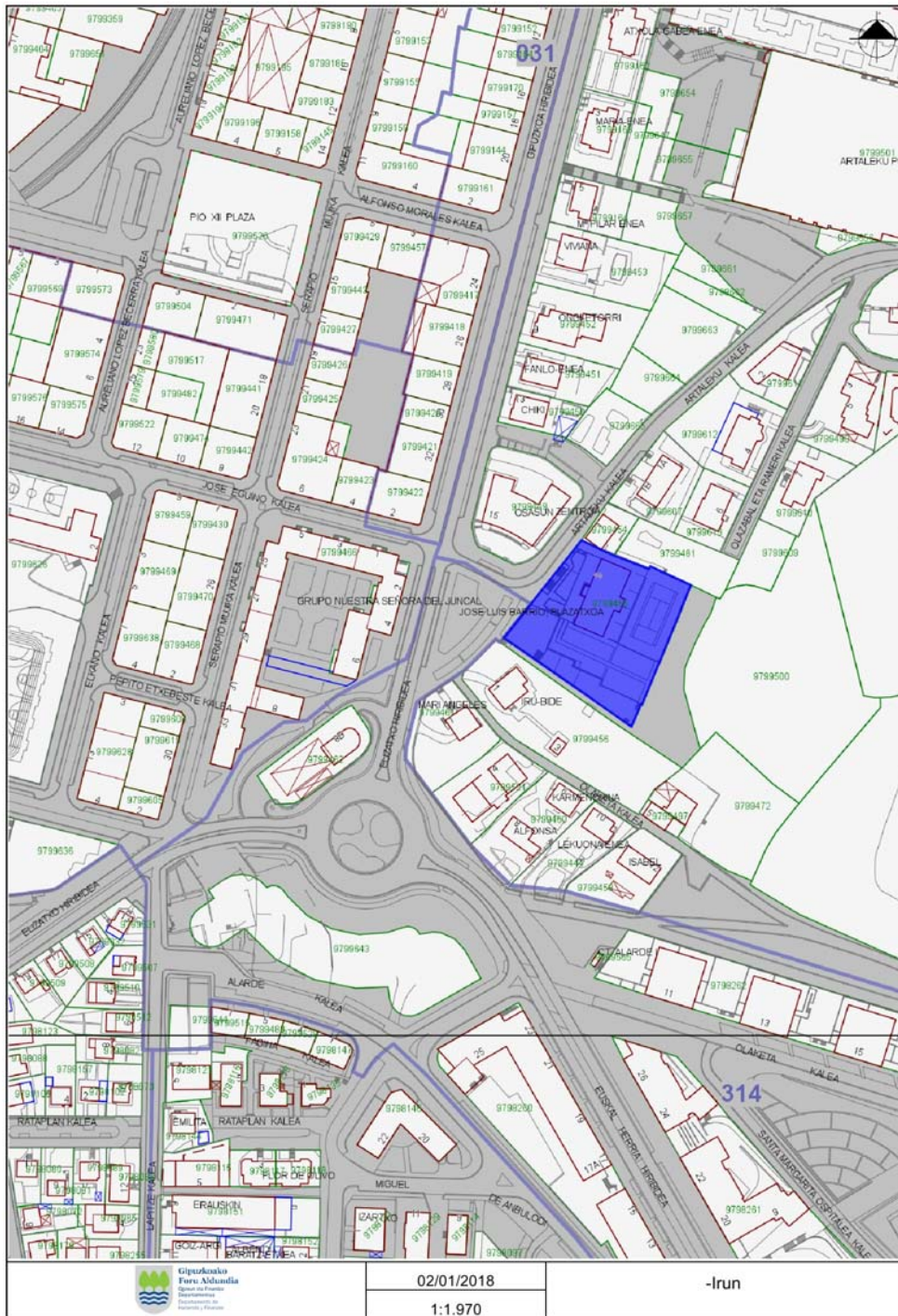
Estás viendo **mapa b5m 2015**



1: 5000 1997 - 2018 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa
Diputación Foral de Gipuzkoa

Lapitze

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



02/01/2018
1:1.970

-Irun

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: IRUN

Finca: 5059849 A

Zona: 301

Calle/Vía: ARTALEKU

Ref. Catastral: 9799455

Portal: 003

Valor del suelo: 22.547,46 €

Valor catastral: 43.079,84 €

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	EN	001	LOCAL COMERCIAL	16,00	Util	43.079,84	22.547,46	20.532,38	1990

[volver](#)

ORDEN VALORACION

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

2193

Esped. zk./Expte. núm.: 93700 - 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 zorak ordaintzera behartuta egoteagatik OLIVEIRA VAZQUEZ JOSE LUIS -ren aurka (NAN: 15868981Q). 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 inzipideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituari.

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 OLIVEIRA VAZQUEZ JOSE LUIS con DNI 15868981Q, 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 azaroaren 24a
San Sebastian, 24 de noviembre de 2017

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN VALORACION



Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
886	662	67	38265	IRUN

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA.- BERROGEI zk.ko lokala.- Nahi bezala erabiltzeko lokala, E-1 gisa identifikatua, gaur bulego lau zenbakiduna, Irungo ARTALEKU kaleko HRUGARREN zenbakiko solairuarteran integratua. HAMASEI METRO KOADRO ditu.

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- Local número CUARENTA.- Local de libre disposición identificado como E-1, hoy Despacho número CUATRO, integrado en la ENTREPLANTA del edificio número TRES de la calle ARTALEKU, de Irún. Ocupa una superficie de DIECISEIS METROS CUADRADOS.