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 2018 - 000730 - 01 - 00 / 137637 - 405 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienesinmuebles 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 ElementoLocal enCalle Mandoegi, Nº 4, Planta Bajo, Local B-2 de Errenteria , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 3 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 3	511	802	50	22447	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local LOCAL B-2	2006788960255144740A

Visitada el día 5 de Junio de 2018, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

21.992,12 (VEINTIUN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON DOCE CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
22447	Comercial Local LOCAL B-2	21.992,12	14.901,45	11.436,56	7.090,67

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
22447	Comercial Local LOCAL B-2	22 m²	24,23 m²	21.992,12 €
		TOTAL		**21.992,12 €**

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

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15873863E
Propietario: Ortega de Pedro Isidoro
% Propiedad: 100,00

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: 13 de Diciembre de 2018

San Sebastian a 13 de Junio de 2018

TASADOR ***POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza***

Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO LOCAL

Exp. nº 2018 - 000730 - 01 - 00 / 137637 - 405

Emplazamiento

Calle MANDOEGI, Nº 4, Planta BAJO, Local B-2

20100 - ERRENTERIA

Provincia : **Gipuzkoa**

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO LOCAL

Nº DE EXPEDIENTE 2018 - 000730 - 01 - 00 / 137637 - 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.137637-405. LOCAL

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Calle MANDOEGI, Nº 4, Planta BAJO, Local B-2
Según catastro: local comercial de la planta M2

MUNICIPIO
20100 ERRENTERIA PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 3 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
LOCAL B-2	22447	511	802	50	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Comercial Local	
LOCAL B-2	2006788960255144740A

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

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

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

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido judicial de Donostia y a una distancia de 11 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: 39.439 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.

ENTORNO
DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS
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 Buena.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Medio.
FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
Calle MANDOEGI, Nº 4, Planta BAJO, Local B-2
20100 - ERRENTERIA
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	1966	0	2

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	1	x: 43.3136508 y: -1.9099304000000074	9

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio parcialmente entre medianerías.
Consta de planta baja sobre dos semisótanos y ocho plantas altas.
Planta baja destinada a portal y dos viviendas.
Semisótanos destinados a una vivienda y locales comerciales.
Plantas altas destinadas a cuatro vivienda por planta de primero a sexto; y dos viviendas por

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
planta en séptimo y octavo.

DISTRIBUCIÓN
Planta Baja Se desconoce la distribución del local.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Comercial Local							
LOCAL B-2	24,23	22,00	24,23	24,23	1,10	320,00	24,23

CARAC.ESPECÍFICAS
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Comercial Local						
LOCAL B-2	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

CARACT. CONSTRUCTIVAS
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjados de hormigón.
Cerramientos de ladrillo, revestido de mortero monocapa.

TERMINACIONES

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Local			

Se desconoce los acabados del local.

CARPINTERÍA EXTERIOR
.....

CARPINTERÍA INTERIOR
.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS
INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones del local.

ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN ACTUAL
Concepto13 CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL APARENTE
- Local: se desconoce el estado de conservación del local.
- Edificio: regular-bueno

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Comercial Local			
LOCAL B-2	1.966	- - -	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) :	Ortega de Pedro Isidoro, NIF:15873863E, 100,00% de propiedad.
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

CALCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Comercial Local							
LOCAL B-2	615,00	400,00	72,00	- - -	38,0	- - -	907,64

(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)
	Comercial Local				
22447	LOCAL B-2	21.992,12	14.901,45	11.436,56	7.090,67

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Comercial Local					
LOCAL B-2	C	24,23	907,64	21.992,12	21.992,12
TOTAL					**21.992,12 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de VEINTIUN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON DOCE CENT.

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

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 05-06-2018
Fecha límite de validez: 13 de Diciembre de 2018

A San Sebastian, 13 de Junio de 2018
EL TASADOR:
Jon Ezenarro Zeberio
ARQUITECTO TÉCNICO 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.

Reportaje fotográfico - 1 Pag.

Orden de valoración - 1 Pag.

Documentación catastral - 1 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA

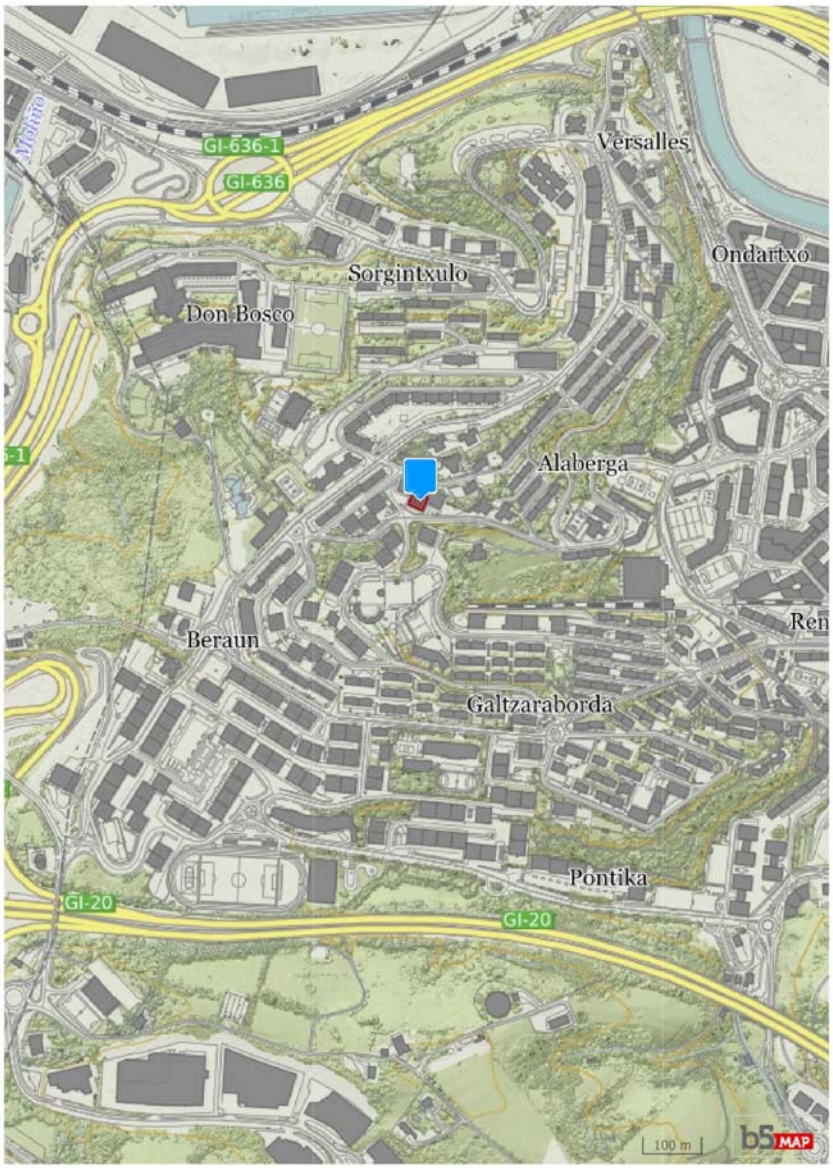
2018 - 000730 - 01 - 00 /

FACHADA EDIFICIO

Calle MANDOEGI, Nº 4, Planta BAJO, Local B-2 de Errenteria (Gipuzkoa)

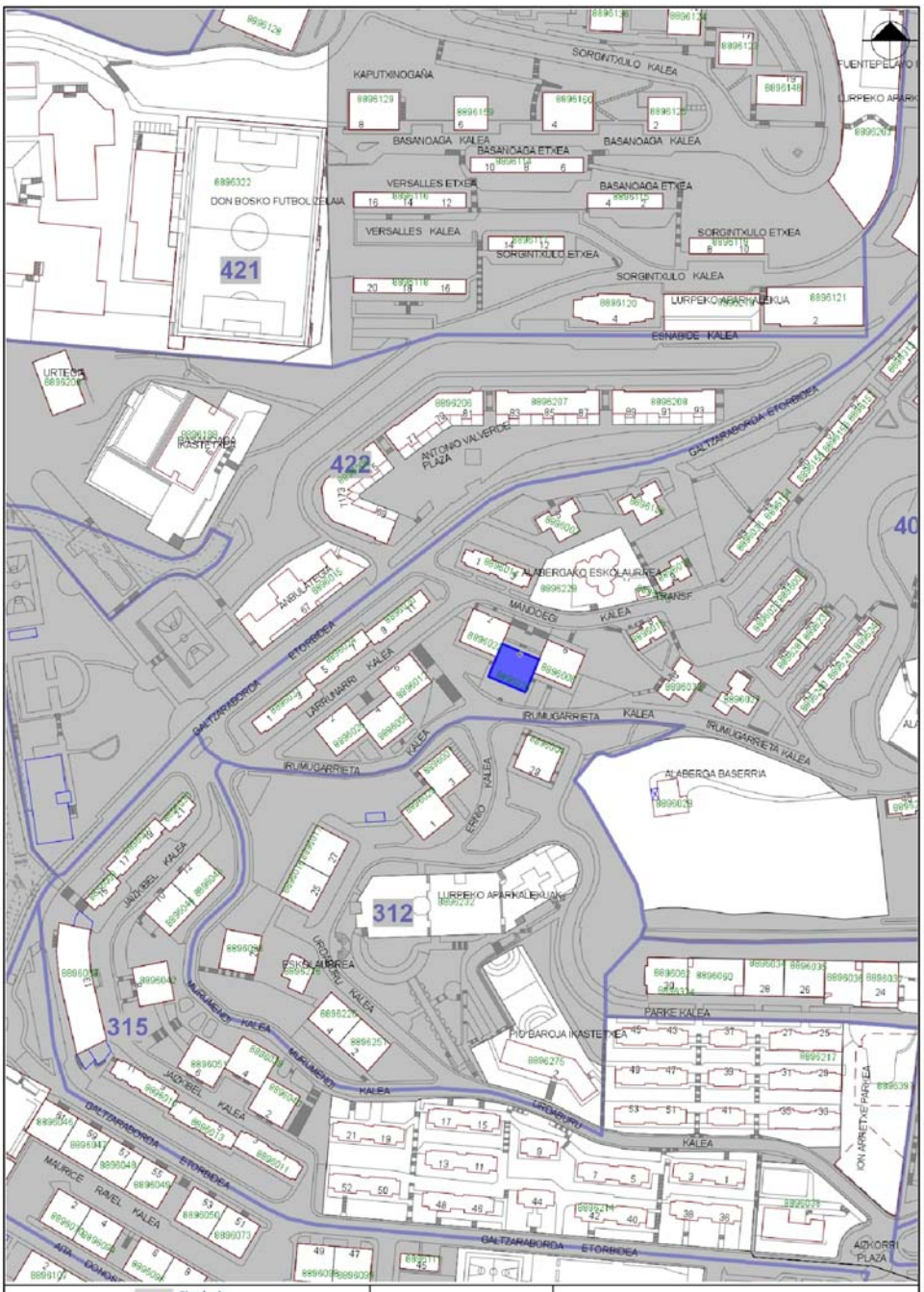
PLANO DE SITUACION

Estás viendo **mapa b5m 2015**



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

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ORDEN DE VALORACION

Local Pentesia.

730

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

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

Esped. zk./Expte. núm.: 137637 - 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 ORTEGA DE PEDRO ISIDORO -ren aurka (NAN: 15873863E). 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 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 ORTEGA DE PEDRO ISIDORO con DNI 15873863E, 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, 2018ko apirilaren 24a
San Sebastian, 24 de abril de 2018

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun-eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	**LIBURUA** / LIBRO	**FOLIOA** / FOLIO	**FINKA** / FINCA	**ERREGISTROA** / REGISTRO
802	511	50	22447	DONOSTIA 3

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA.- B-2 lokala.- Behe solairua hegoaldeko fatxadan, Errenteriako MANDOEGI kaleko lau zk.ko etxeari dagokiona. HOGEITA LAU METRO ETA HOGEITA HIRU DEZIMETRO KOADRO ditu. Mugak: aurrealdetik, edo hegoaldetik, etxeko fatxada eta lorategiak; sartu eta eskuinaldetik, Jesús Varelaren lokala; ezkerraldetik, jatorrizko finkaren gainerakoa, zeinetatik bereizten baita; eta atzealdetik, edo iparraldetik, eustorma. KUOTA: ehuneko laurogeita hamasei ehunen.

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- Local B-2.- Planta baja fachada sur, correspondiente a la casa número cuatro de la calle MANDOEGUI de Errenteria. Tiene una superficie de VEINTICUATRO METROS VEINTITRÉS DECIMETROS CUADRADOS. Linda: frente: o Sur, con fachada casa y jardines; Derecha: entrando, con local propiedad de Don Jesús Varela; Izquierda: resto de donde se segrega; Fondo: o Norte, muro de contención. CUOTA: noventa y seis centésimas por ciento.

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: 2018

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **ERRENTERIA**

Finca: **5144740 A**

Zona: **403**

Calle/Vía: **MANDOEGI KALEA**

Ref. Catastral: **8896025**

Portal: **004**

Valor del suelo: **676,34 €**

Valor catastral: **18.102,76 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	M2	-	LOCAL COMERCIAL	27,00	Util	18.102,76	676,34	17.426,42	1966

volver