

**pag. 1**

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2024 - 102207 - 00 - 01 . La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, 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 Elemento Industrial Terminado en Calle Gabiria, Nº 15, Planta 1, Puerta 15 de Irún , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad IRUN, son detallados a continuación:

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 123.525,00 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B71261093

Propietario: RBM Profesional Logistic SL

Tipo de Propiedad: 100% del Pleno Dominio

### **ADVERTENCIAS GENERALES**

No se ha podido disponer de:

Estatutos Comunidad o Certificado del Administrador Comunidad.

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

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

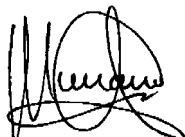
El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

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: 9 de Julio de 2025

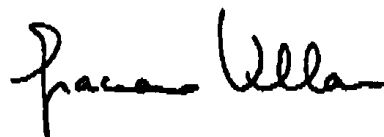
San Sebastian a 9 de Enero de 2025

TASADOR



Jon Ezenarro Zeberio  
Arquitecto Técnico

**POR ZEHAZKI**



Graciano Villar Ganuza  
Representante de la sociedad

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

**Nº DE EXPEDIENTE** 2024 - 102207 - 00 - 01  
**REFERENCIA** ENTIDAD. DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA  
(SUC. 0001)

**1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

**SOLICITANTE**  
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

**FINALIDAD**  
ASESORAMIENTO

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

**2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**  
LOCAL INDUSTRIAL

**ESTADO DEL INMUEBLE**  
Terminado

**DIRECCIÓN**  
Calle GABIRIA, N° 15, Planta 1, Puerta 15

**MUNICIPIO** 20305 IRUN **PROVINCIA** Gipuzkoa

**DATOS REGISTRALES**  
Registro de la Propiedad de IRUN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Industrial Nave					
NAVE 15	39334	1009	1331	186	14ª

**IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA**

Identificación	Referencia Catastral
Industrial Nave	
NAVE 15	2004595970125065201D

**IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE:** 20013000242329

### 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 procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación  
Plano de emplazamiento  
Reportaje fotográfico  
Nota Simple  
Documentación catastral

### 4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

#### LOCALIDAD

##### TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido Judicial de Irun, situado a 21 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 2023: 62.920 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2022, 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

Polígono Industrial Aislado.  
Grado de Edificación Industrial - Alto.  
Ritmo de desarrollo - Terminado.

##### TIPIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL:

Tipo - Pequeña y mediana industria y pequeñas naves de uso diversificado.  
Densidad - Media.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 3

#### ENTORNO

##### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Nivel de ocupación - Alto.

##### CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Suficiente.

##### EQUIPAMIENTO

Suficiente.

##### COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.

Respecto a vías interurbanas Buenas.

ACCESIBILIDAD Buena.

## 5 DATOS DEL EDIFICIO

#### DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle GABIRIA, N° 15, Planta 1, Puerta 15

20305 - 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	1991	0	0
<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: -1.827069589 y: 43.325923571	2

## 6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

#### CONJUNTO

##### DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio exento formado dos plantas, baja y primera, divididas en locales industriales.

#### DISTRIBUCIÓN

Planta Primera

nave.

No se ha realizado visita al inmueble.

Se desconoce la distribución del mismo.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 4

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

		Util	Constru	CCC	R	
USO CONSIDERADO	Registral	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Adoptada
Industrial Nave						
NAVE 15	225,00	210,38	225,00	225,00	1,07	225,00

No se ha realizado visita interior del inmueble.

Por prudencia valorativa se ha considerado la superficie registrada como superficie construida.

**CARAC.ESPECÍFICAS**

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Industrial Nave						
NAVE 15	---	---	---	---	---	---

**CARACT. CONSTRUCTIVAS**

**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Estructura de hormigón armado.

Forjados de hormigón.

Fachada de mortero monocapa y paneles metálicos.

**TERMINACIONES**

No se ha realizado visita al inmueble.

Se desconocen los acabados del mismo.

**CARPINTERÍA EXTERIOR**

Portón metálico.

Ventanas de aluminio.

**CARPINTERÍA INTERIOR**

**INSTALACIONES ESPECÍFICAS**

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones de la nave; no se ha tenido acceso al mismo.

**ESTADO ACTUAL**

**SITUACIÓN ACTUAL**

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL  
APARENTE

No se ha tenido acceso al inmueble. Se estima un estado de conservación acorde a la edad del edificio.

La comprobación del estado de conservación del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 5

ANTIGÜEDAD

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

Industrial Nave

NAVE 15

1.991

- - -

Industrial/35

## 7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

## 8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

**TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B71261093

Propietario: RBM Profesional Logistic SL

Tipo de Propiedad: 100% del Pleno Dominio

Ocupado:

Se desconoce

Destino previsto:

Desconocido

## 9 ANÁLISIS DE MERCADO

**OFERTA**

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

**DEMANDA**

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

**EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN**

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora se encuentra estable.

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

## 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

Industrial Nave

NAVE 15

273,55

450,00

99,00

- - -

40,0

- - -

602,95

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Ref. 2024 - 102207 - 00 - 01

pag 6

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.

#### COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0291024900301	GABIRIA, Nº 158, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	319,51	886,04	0,950
0290224900075	VENTAS, Nº 45B, IRUN	20305	Nave	O	648,5	643,79	1,110
0290224900076	GABIRIA, Nº 88, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	928,31	723,25	1,230
0290224900077	POZUETAKOGAINA, Nº 5, IRUN	20305	Nave	O	720	778,13	1,140
0290524900150	GABIRIA, Nº 37, IRUN *DISEMINADO*, IRUN	20305	Nave	O	257,48	645,68	0,920
0291024900300	BELASCO, Nº 41, IRUN	20303	Nave	O	285	716,67	0,930
Precio homogeneizado por m², Industrial Nave . . . .						<b>765,59</b>	<b>€</b>

#### CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0291024900301	0290224900075	0290224900076	0290224900077	0290524900150	0291024900300
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,05	1,21	1,33	1,24	1,02	1,03
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

#### VALOR DE MERCADO (€/m²)

##### MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Industrial Nave						
NAVE 15	765,59	---	---	---	1,270	765,59

#### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Industrial Nave					
39334	NAVE 15	135.663,75	172.257,75	61.548,75	123.525,00	110.709,00



11 **VALORES DE TASACIÓN**

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Industrial Nave					
NAVE 15	M	225,00	765,59	172.257,75	172.257,75
<b>TOTAL</b>					<b>172.257,75 €</b>

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO SETENTA Y DOS MIL  
DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y CINCO CENT.**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 123.525,00 €

12 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

**ADVERTENCIAS GENERALES**

No se ha podido disponer de:

Estatutos Comunidad o Certificado del Administrador Comunidad.

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

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

13 **OBSERVACIONES**

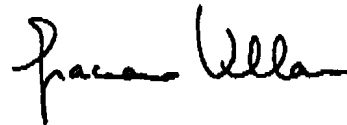
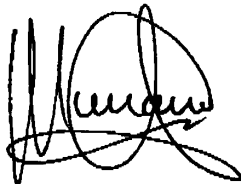
No existen para el caso concreto de este informe

## 14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 8 páginas  
Fecha límite de validez: 9 de Julio de 2025

A San Sebastian, 9 de Enero de 2025  
EL TASADOR:  
Jon Ezenarro Zeberio  
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.  
Graciano Villar Ganuza

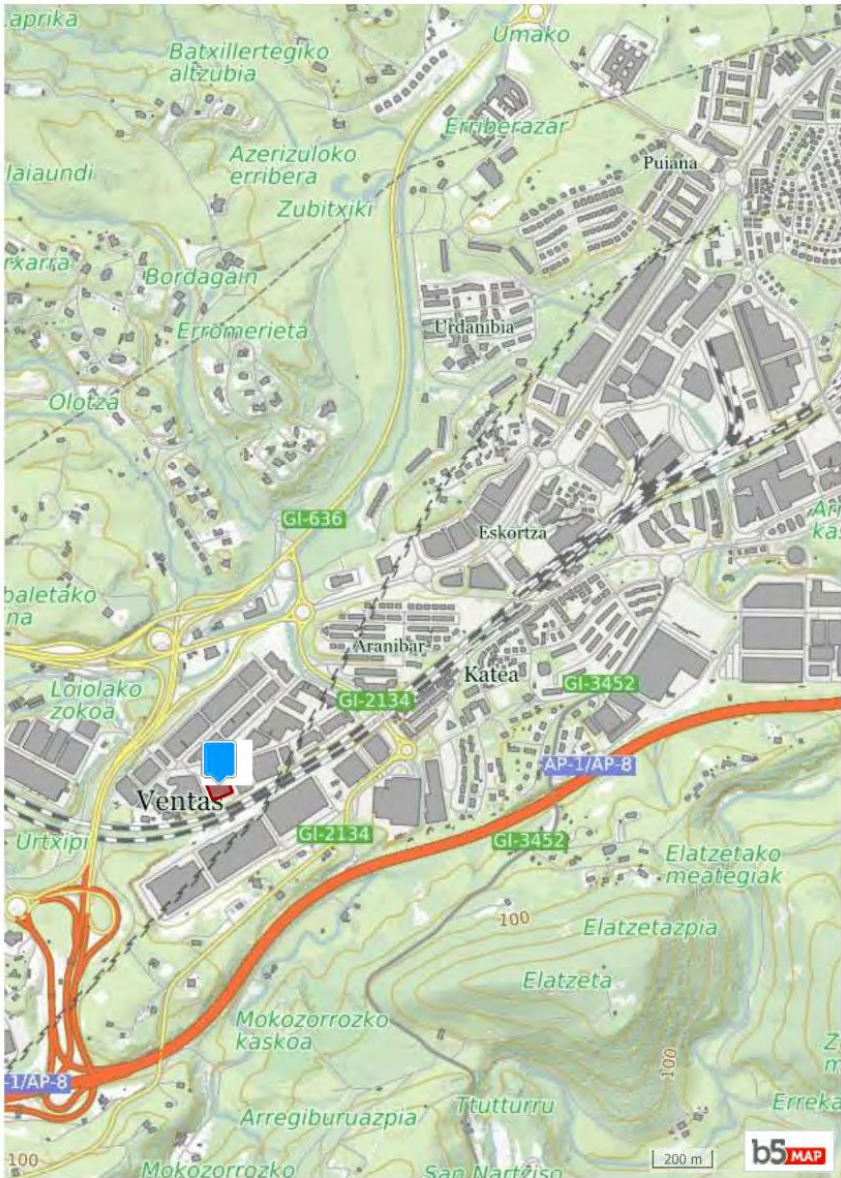


## 15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

PLANO DE SITUACION

Estás viendo **mapa b5m 2022**



PLANO DE EMPLAZAMIENTO







FACHADA EDIFICIO



FACHADA NAVE

## NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IRÚN-IRUNGO JABETZA ERREGISTROA**

Teléfono 943 469839 Fax 943473557

20305 C/LAMISINGO ITURRIA,1 Edif.UGALDE, 3º-309 IRUN

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario. Este escrito carece de signos de autenticidad que demuestren su origen y aseguren su integridad, por lo que sólo es válido para informar al solicitante (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no para que éste acredite su contenido o traslade dicho contenido a terceras personas (artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

**FINCA DE IRÚN N°: 39334 CRU 20013000242329****DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**

URBANA.- NUMERO QUINCE.- LOCAL INDUSTRIAL número QUINCE en la PLANTA PRIMERA, del Conjunto Industrial formado por un Pabellón Industrial en el Barrio de Ventas de IRUN, hoy calle GABIRIA número QUINCE, de DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS. Linda al Norte, local diez y cuarto de contadores de electricidad; Sur, acceso; Este, local industrial catorce y Oeste, calle y cuarto de contadores. CUOTA: CUATRO ENTEROS OCHO CENTESIMAS POR CIENTO. Referencia catastral: 9597012 y Número fijo: 5065201 D.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

**TITULARES:**

REM PROFESIONAL LOGISTIC S.L., con C.I.F. B71261093, es titular del pleno dominio de esta finca por título de Compra, formalizada en escritura otorgada el veintiséis de abril del año dos mil dieciséis, ante el notario de MADRID, DON JOSÉ ORTIZ RODRÍGUEZ, protocolo número 3.264, según consta en la inscripción 14ª, inscrita al tomo 1.331 del Archivo, libro 1.009, folio 186 de fecha veintitrés de junio del año dos mil dieciséis.

**CARGAS:****CARGAS POR PROCEDENCIA:**

Sujeta a las REGLAS ESPECIALES DE COMUNIDAD que rigen el régimen de propiedad horizontal establecido en la inscripción 6ª de la finca número 19066 de Irún.

**CARGAS PROPIAS:**

Una HIPOTECA constituida en la inscripción 15ª, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., con la extensión, cláusulas y condiciones especiales contenidas en el



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



## INFORMACIÓN GENERAL

07/01/2025  
16:28:11

**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: 2024 ▼

Ver Plano

### Datos de finca

Municipio: **IRUN**

Finca: 5065201 D

Zona: 803

Calle/Vía: **GABIRIA, KALEA**

Ref. Catastral: 9597012

Portal: 015

Valor del suelo: 35.340,25 €

Valor catastral: 61.248,51 €

### Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m <sup>2</sup> )	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	01	15	INDUSTRIAL	225,00	Util	61.248,51	35.340,25	25.908,26	1991

[volver](#) 