

Nº DE EXP.: 2014 - 000140 - 01 - 00 / 2014-000140/01

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TECNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULAR a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2014 - 000140 - 01 - 00 / 2014-000140/01 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 Recuperaciones del Expte.nº 142260/405/0 - Local En Bergara en Zubiaurre Kalea, Nº 1, Planta Baja, Puerta Dcha de Bergara, Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 BERGARA, son detallados a continuación, Referencia catastral general: 47731/41//:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
BERGARA 1	237	887	43	14639	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local	
Local bajo Dcha	112829 /M//

Visitada el día 4 de Marzo de 2014, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

15.030,00 (QUINCE MIL TREINTA EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
14639	Local bajo Dcha	---	15.028,00	---	---	15.028,00
FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR		
	Comercial Local					
14639	Local bajo Dcha	---	34 m²	15.028,00 €		
				TOTAL	15.030,00 €	

Nº DE EXP.: 2014 - 000140 - 01 - 00 / 2014-000140/01

pag. 2

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.

- CUMPLIMIENTO ECO/805: 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.

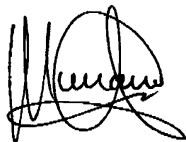
Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 9 de Septiembre de 2014

San Sebastian a 9 de Marzo de 2014

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Tecnico

INFORME DE TASACIÓN

EXPTE.Nº 142260/405/0 - LOCAL EN BERGARA

Exp. nº 2014 - 000140 - 01 - 00 /
 2014-000140/01

Emplazamiento

ZUBIAURRE KALEA, Nº 1, Planta BAJA, Puerta
DCHA

20570 - BERGARA

Provincia : **Gipuzkoa**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
EXPTE.N° 142260/405/0 - LOCAL EN BERGARA

N° DE EXPEDIENTE 2014 - 000140 - 01 - 00 / 2014-000140/01

REFERENCIA ENTIDAD. PARTICULAR (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

FINALIDAD

Recuperaciones

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

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

EXPTE.N° 142260/405/0 - LOCAL EN BERGARA

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

ZUBIAURRE KALEA, N° 1, Planta BAJA, Puerta DCHA

MUNICIPIO

20570 BERGARA

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de BERGARA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
Local bajo Dcha	14639	237	887	43	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
----------------	----------------------

Comercial Local	
-----------------	--

Local bajo Dcha	112829 -M--
-----------------	-------------

Identificación Catastral General: 4773141///

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

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 64 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.

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

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2013: 14.763 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2003, 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 media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

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.

ACCESIBILIDAD Regular-Buena.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO No existe.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Bloque exento.

Consta de planta baja, 3 plantas altas y planta bajo cubierta.

Planta baja destinada a portal y locales comerciales.

Plantas altas destinadas a 2 viviendas por planta.

Planta bajo cubierta destinada a trasteros.

DISTRIBUCIÓN

BAJA Local

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	CCC		
	Registral	Comprob.	Adoptada
Comercial Local			
Local bajo Dcha	34,00	34,00	34,00

Ref. 2014 - 000140 - 01 - 00 / 2014-000140/01

pag 4

CARAC.ESPECÍFICAS

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura interior de madera.

Muros de carga.

Forjados de madera.

Fachada revocada y pintada.

TERMINACIONES

CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

ELÉCTRICA DE ALUMBRADO Y BAJA TENSIÓN.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Estado de conservación general aparente del local en sus elementos constructivos privativos y en los comunes del edificio:

Se supone un estado Regular-Malo.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida útil
Comercial Local			
Local bajo Dcha	---	---	Residencial/100

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : ---

Destino previsto : Venta

8 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-bajo.

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.

Se contempla una evolución de precios de mercado con tendencia a la baja.

9 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	%DER	VRBf/VRN
Comercial Local							
Local bajo Dcha	---	---	---	---	40,0	---	---

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

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.

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCL.	K	V.MERCADO
Comercial Local						
Local bajo Dcha	---	---	---	---	---	442,00

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Comercial Local					
14639	Local bajo Dcha		15.028,00			15.028,00

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Comercial Local					
Local bajo Dcha	M	34,00	442,00	15.028,00	15.028,00
TOTAL					15.030,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de QUINCE MIL TREINTA EUROS

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

11 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.

- CUMPLIMIENTO ECO/805: 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.

12 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 7 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 04-03-2014

Fecha límite de validez: 9 de Septiembre de 2014

A San Sebastian, 9 de Marzo de 2014

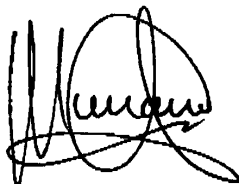
EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio

ARQUITECTO TECNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



14 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

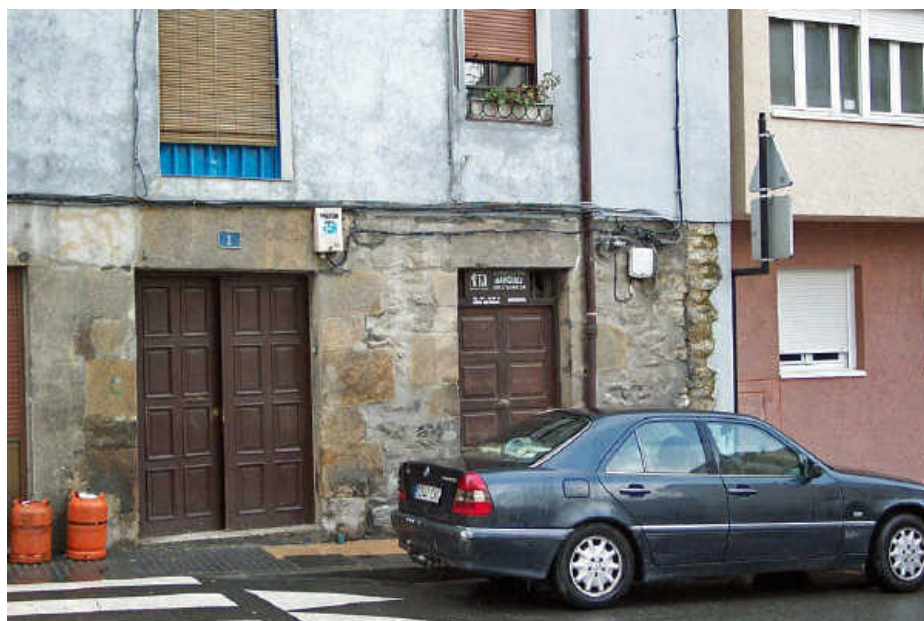
Zehazki S.A., inscrita el 02.11.88 con el N° 49 en el Registro del Banco de España,
con domicilio en Calle Javier de Barkalztegi N° 19, Etlo "C" de San Sebastián.



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.





PLANO DE SITUACIÓN

Estás viendo **mapa b5m 2012**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ORDEN VALORACION



Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua
Departamento de Hacienda y Finanzas

Esped. zk. / Expte. núm.: 142260/405/0
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

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

Zergabiltetako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik MAHALAKO ARRABALA SL ren aurka (IFK: B20831418). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabiltetako 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 kontratatutako kanpoko perituari.

Behin balorazioa eginda, Zergabiltetako Zerbizura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuari eta bere ezkontideari edo izatezko bikoteari jakinarazi beharko diozu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra la persona obligada al pago MAHALAKO ARRABALA SL con NIF B20831418, 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 la persona obligada al pago y a su cónyuge o pareja de hecho.

Donostia, 2013ko urriaren 30(e)an
San Sebastián, 19 de marzo de 2014

ZERGA BILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
887	237	43	14639	Bergara Uno
1464	394	9	24860	Bergara Uno
685	401	150	20376	Bergara Tres

Zergabiltetako Zuzendariordetza Nagusia - Zergabiltetako Zerbizura
Subdirección General de Recaudación - Servicio de Recaudación

☎ 902 100 040 - ☎ 943 11 32 98 - Errotaburu Pasealekua 2 - 8º - 20018 DONOSTIA/SAN SEBASTIAN
Ered. zk. / Mod. núm.: 615

ORDEN VALORACION

Azalpena, kokapena eta edukiera:

Finka hiritarra.- Bat zenbakiko LOKALA, hogeita hamalau metro koadro inguruko lokala, behe solairukoa, etxeko ataritik sartuta eskuinaldean.

Muga hauek ditu: iparraldetik, ezkerreko lokala, ataria eta eskailera-kaxa; hegoalde, Zubiaurre kaleko hiru zk.ko etxea; ekialde, atzealdean dagoen terrenoa; eta mendebaldetik, Zubiaurre kalea. Balioa eraikinaren balio osoarekiko: % 7. Bergarako Zubiaurre kaleko lehen zenbakian kokatutako etxearen parte da.

Finka hiritarra. 44 zenbakia. 5 zenbakiko ETXEBIZITZA, eskaileretatik igo eta eskuinean dagoena. Gutxi gorabehera 70,52 m² erabilgarri edo 61,24 m² eraiki ditu. Honela dago osatua: jangela-egongela, sukaldea, ataria, bi logela, bi bainugela eta terraza. Mugak: aurrean, pasilloa; ezkerrean eta atzean, muga orokorrak; eskuinean, eskailera kaxa. Partaidetza kuota elementu komunetan: %2,75. Bergarako Zubiaurre kaleko hiru zenbakiko eraikinaren barruan dago.

Finka hiritarra.- Hogeita hamalau zenbakia.- TRASTELEKUA, zortzi zenbakiaz izendatua, laugarren solairuan. Gutxi gorabehera 1,01 m² erabilgarri edo 21,68 m² eraiki ditu.

Mugak: aurrean, korridorea; atzean, B lur-zatia; eskuinean, Biteri plazako hegala; ezkerrean, eskailera kaxa eta barruko patioa. Elementu komunetako partaidetza kuota %0,07da. Arrasateko Maialako Arrabalako sei zk.ko eraikinaren zatia da.

Descripción, situación y cabida:

Urbana.- LOCAL número uno.- en la planta baja a la derecha entrando por el portal de la casa, que mide una extensión aproximada de treinta y cuatro metros cuadrados.

Linda: a Norte, local del lado izquierdo y portal y caja de escalera; Sur, casa número tres de la calle Zubiaurre; Este, terreno a la parte posterior; y Oeste, calle Zubiaurre. Su valor en relación al todo del edificio es del 7%. Forma parte de la casa número uno del a calle Zubiaurre de Bergara.

Urbana. Número cuarenta y cuatro. VIVIENDA señalada con el número cinco de la planta tercera situada a la derecha subiendo por las escaleras. Tiene una superficie aproximada construida de 70,52 m² o útil de 61,24 m². Consta de salón-comedor, cocina, vestíbulo, dos dormitorios, dos baños y terraza. Linda: frente, pasillo; izquierda y fondo, linderos generales; derecha, caja de escaleras. Cuota de participación en los elementos comunes: 2,75%. Forma parte del edificio señalado con el número tres de Zubiaurre kalea de Bergara.

Urbana.- Número treinta y cuatro.- TRASTERO señalado con el número ocho del cuarto piso. Tiene una superficie aproximada útil de 1,01 m² o construida de 21,68 m².

Linda: frente, pasillo; fondo, parcela B; derecha, vuelo a Plaza Viteri; izquierda, caja de escaleras y patio interior. Tiene una cuota de participación en los elementos comunes de 0,07%. Forma parte del edificio señalado con el número seis de Maialako Arrabal de Arrasate-Mondragón.

Bahitutako finken gainean zordunak duen eskubidea: Derecho del deudor sobre las fincas embargadas:

JABETZA / PROPIETARIO
JABETZA / PROPIETARIO
JABETZA / PROPIETARIO



Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2014

Planoa ikusi

Udaletzia: **BERGARA**

Udaletzia: **BERGARA**

Zona: 321

Finkaren erregistro zk: **14639**

Erref. katastrala: **4773141**

Lurraren balioa: **6.603,03 €**

Finka: 112829 M

Kalea/Bidea: **ZUBIAURRE KALEA**

Jabetza erregistroaren zk:

Ataria: 001

Balio katastrale: **24.823,07 €**

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
00	DR		MERKATARITZA LOKALA	34,00	Eraikia	24.823,07	6.603,03	18.220,04	1900

itzuli