

AYUNTAMIENTO DE ERMUA – VIZCAYA

(Calle de Marqués de Vadespina nº 1)

Ministerio de Hacienda y Función
Pública
Res. Gral. de la Del.Gob. en
Cantabria
ENTRADA
Nº Res: 000006472e1702353598
Fecha: 14/09/2017 11:43:39

domicilio

comparecen ante el Ayuntamiento de Ermua y, respetuosamente, **EXPONEN:**

Cantabria
SALIDA
Nº Res: 000006472s1702175215
Fecha: 14/09/2017 11:43:39

Que por la **JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UE A-09 ZERUKOA** han sido emplazados para alegaciones en el **Proyecto de Reparcelación** de la citada Unidad, por lo que mediante el presente escrito, en tiempo y forma, se formulan contra el documento aprobado inicialmente las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Se impugna expresa y completamente el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, que como sin duda se acredita ha sido redactado a instancias y por interés exclusivo y excluyente de la mercantil que representa a la mayoría de los promotores, Zerukoa Ermua, S.L., en perjuicio del resto de los propietarios, minoritarios a los pretende expulsar del ámbito sin coste relevante.

Es sencilla la prueba de esto. Basta con ver el apartado “promotor” del cajetín del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, en los planos elaborados por el Arquitecto autor del mismo. En tal cajetín se cita al cliente del arquitecto, “Construcciones Leziaga S.L.” (luego Zerukoa Ermua S.L.), en cuyo único y exclusivo interés ese profesional ha redactado el documento con absoluto desprecio al resto de los propietarios del área.

SEGUNDA.- Se impugna especialmente la valoración dada a la finca – local de esta propiedad, sita en lugar preferente del centro urbano de la población, comercial y de servicios, frente al emplazamiento residual de los terrenos de la promotora, ya prácticamente en el extrarradio y con grandes desventajas topográficas, urbanísticas y de mercado inmobiliario.

Sin embargo se valora todo homogéneamente en el Proyecto de Reparcelación redactado, como si todos los metros cuadrados fueran los mismos y tuvieran el mismo valor, con abstracción, obviando y omitiendo toda referencia a sus respectivos emplazamientos. Por el contrario, no todo vale lo mismo.

TERCERA.- Frente a la valoración de la parcela que aporta la promotora en su interés exclusivo y excluyente, se aportan dos documentos, acreditativos ambos del mayor valor del patrimonio que pretende para sí Zeruko Ermua S.L.:

1.- Valoración de mercado inmobiliario de 10 de noviembre de 2.014, de la tasadora local Mailak Trust S.L., quien apreció la finca en la suma de 60.000 € en función del mercado local en aquella fecha.

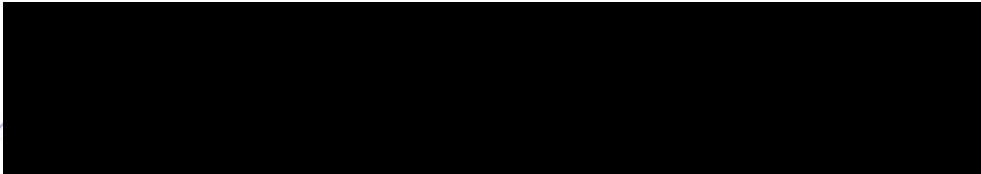
2.- Informe de valoración contradictoria de septiembre de 2.017, suscrita por el Arquitecto Superior Don Victor Coll Baldrich, quien teniendo en cuenta el valor de reposición, la ubicación de la propiedad, el acceso y el entorno al inmueble, el estado de conservación del local y los materiales, da un valor total de tasación en cantidad de 66.190,43 €.

Por otro lado, se disponen de ofertas firmes de compra y por escrito de la finca en cantidades próximas a éstas, pendientes aún de completar dada la pendencia de este expediente urbanístico que, como es evidente, está perjudicando a la propiedad. No se pueden aportar en este momento por mor de la Ley de Protección de Datos, si bien en su momento y si es necesario se acreditarán.

Por lo expuesto,

SOLICITAN la admisión de este escrito a trámite en el expediente citado, y tenga por efectuadas las anteriores alegaciones a los efectos procedentes, desestimando la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación descrito o, en su lugar, se redacte y se apruebe uno que contenga la valoración más justa de 66.190,43 € para la finca de esta propiedad.

En Maliaño, Cantabria, a 14 de septiembre de 2.017.



**MAILAK TRUST, S.L.**

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490
Marqués de Valdespina, 10 Bajo
Telf. 943 170451 Fax. 943 176901
48260 ERMUA (Vizcaya)

DICTAMEN DE VALORACION

[REDACTED] en nombre y representación de la mercantil,
MAILAK, S.L.

MANIFIESTA: Que por [REDACTED] le ha sido encomendado el dictamen de valoración de la siguiente finca:

Local sito en [REDACTED]

- a) El local consta de una única planta de 74 m2 según manifestaciones de la propiedad (no se nos ha aportado escritura pública), destinada a garaje contando para ello con Vado. Al local se accede desde la calle Goienkale y cuenta con dos entradas, una peatonal y otra para vehículos, de puerta basculante.

Su estructura es de hormigón armado en cimientos, postes, vigas y forjados.

- b) La distribución interior del local es como sigue: local de superficie construida, según manifestaciones de la parte propietaria, de aproximadamente 74 metros cuadrados, sin distribución interior excepto baño.

Según nos manifiesta la propiedad parte del local se encuentra fuera de ordenación aunque su adquisición fue anterior a 1980.

Según Consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana el local tiene dos referencias catastrales.

El local cuenta con 2 puertas de acceso:

- Una peatonal con persiana metálica para el cierre de la misma
- y otra basculante, de aproximadamente 4 metros de ancho y 3 de de alto.



MAILAK TRUST. S.L.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490

Marqués de Valdespina, 10 Bajo

Telf. 943 170451 Fax. 943 176901

48260 ERMUA (Vizcaya)

Asimismo interiormente el local cuenta con varias rejillas de ventilación metálicas abatibles en la parte superior de la fachada principal y lateral del local que posibilitan la ventilación del mismo.

VARIOS: El local tiene instalación eléctrica y agua. El estado de conservación de la fachada y del tejado es bueno. El piso del local es azulejado y las paredes están pintadas. Tiene una altura aproximada de 5 metros.

Parte del local pertenece al edificio de San Isidro 3A y parte a San Isidro 3.

El Local según manifestaciones de la parte propietaria, no posee ningún tipo de cargas ni gravamen

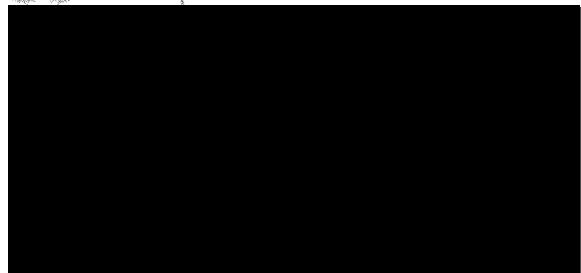
DICTAMEN VALORATIVO

Teniendo en cuenta los datos reseñados, así como la Coyuntura del Mercado Inmobiliario Local, el valor en venta del referido local, a juicio de la suscrita, es de 60.000 Euros (Sesenta mil Euros).

Y para que así conste, expido el presente dictamen de valoración en venta en Ermua a diez de noviembre del año dos mil catorce.

MAILAK TRUST S.L.

PP.
MAILAK TRUST S.L.
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS





MAILAK TRUST. s.l.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490

Marqués de Valdespina, 10 Bajo

Telf. 943 170451 Fax. 943 176901

48260 ERMUA (Vizcaya)



FOTO 1.



MAILAK TRUST. s.l.
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490
Marqués de Valdespina, 10 Bajo
Telf. 943 170451 Fax. 943 176901
48260 ERMUA (Vizcaya)



FOTO2.



FOTO3.



MAILAK TRUST. s.l.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490

Marqués de Valdespina, 10 Bajo

Telf. 943 170451 Fax. 943 176901

48260 ERMUA (Vizcaya)



FOTO 4.



FOTO 5.



MAILAK TRUST. s.l.
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490
Marqués de Valdespina, 10 Bajo
Telf. 943 170451 Fax. 943 176901
48260 ERMUA (Vizcaya)



FOTO 6.



FOTO 7.



MAILAK TRUST. S.L.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

C.I.F B-48736490

Marqués de Valdespina, 10 Bajo

Telf. 943 170451 Fax. 943 176901

48260 ERMUA (Vizcaya)



FOTO 8.



FOTO 9.

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U4124477M	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerría/ Municipio (034) ERMUA	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 034 017 12 001 001 U-1UN
Kalea edo aldea/ Vía Pública o Paraje (00020) CL SAN ISIDRO	Solairua/ Planta (-1) SOTANO PRIMERO	Aldea/ Mano UN	Atea/ Puerta
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 37,96 m2	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 37,96 m2	Partaidetza Kf./ Cf.Participación 55,00 %
			Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo COMERCIAL
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964

X= 540.497,51 Y= 4.781.709,00 Koordinatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano. Eskala/ Escala = 1:200

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koef/ Coef.Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1
10/11/2014

X= 540.510.78 Y= 4.781.892.41

Koordenatuak planaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

$$\text{Eskola/Engels} = 1:300$$

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Agiri hau az da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Epub ahead of print 11:30

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Agiri hau ez da katastro-zurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higitzearen katastroko bulegoetan

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Hiriko Higiezinaren Ondasunak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo 141230900U	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 034 017 12 002 001 U-11F003	Nº Portal Atari zbk./ 003	Letra Letra /
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (00020) CL SAN ISIDRO	Solaia/ Planta (-1) SOTANO PRIMERO	Aldoa/ Mano 1F	Alea/ Puerta 003	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo COMERCIAL	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 139,21 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie imputada Elem. 30,02 m2	Partaidetza KI/ Cf. Participación 4,76 %	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964		

X= 540.510,76 Y= 4.781.692,41

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:300

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff/ Coef. Partic.

Agiri hau ez da katastro-zhurtagiria, baina haren datuek egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1

10/11/2014

10/11/2014

INFORME de VALORACIÓN CONTRADICTORIA

LOCAL en PLANTA BAJA

[REDACTED] Ermua (Bizkaia), c.p. 48260

Septiembre de 2017

Autor del encargo

[REDACTED]

Autor del Informe

Víctor Coll Baldrich, Arquitecto
Colegiado número 2.331 COACantabria

ÍNDICE

1. FECHA DE VALORACIÓN
2. OBJETO DE VALORACIÓN
3. DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE
4. DESARROLLO
5. VALORACIÓN
6. CONCLUSIÓN
7. ANEXOS

D. VICTOR COLL BALDRICH, ARQUITECTO, ADSCRITO AL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANTABRIA, COLEGIADO nº 2.331 realiza el presente:

1. FECHA DE VALORACIÓN

La valoración se efectuará con fecha de 11 de septiembre de 2.017.

2. OBJETO DE VALORACION

Q, solicitan que se realice una valoración del inmueble con el fin de conocer el precio de la propiedad a fecha de 11 de septiembre de 2.017, al no estar de acuerdo con la valoración efectuada para el Proyecto de Reparcelación de la U.E. A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD A VALORAR

Los autores del encargo y propietarios aportan sendas escrituras de compraventa.

En la escritura de compraventa de 29 de octubre de 1999 se señala las fincas urbanas que adquiere [REDACTED] Por un lado se indica que el *"pabellón destinado a fines industriales, de una sola planta (...), que ocupa un área solar de sesenta metros cuadrados (...)* UNO-A *"lonja con entrada por la fachada zaguera del edificio. Tiene una superficie útil de catorce metros, setenta y cinco decímetros cuadrados (14,75 m2).*

Es decir, [REDACTED] obtiene por la mencionada escritura de compraventa y vista la descripción de los bienes,

Superficie Pabellón	60 m2
Superficie Lonja	14,75 m2

Y con posterioridad se vende la "lonja" en la escritura de compraventa de 8 de abril de 2015.

Por tanto, [REDACTED] es propietario de la finca que cuenta con 60 m2 y que constituye el bien objeto de valoración.

El Proyecto de reparcelación incluye la siguiente descripción de la finca. Se realiza la aclaración al subrayado.

"URBANA: un pabellón destinado a fines industriales de una sola planta, sita en el barrio de Santa Ana, jurisdicción de Ermua, con fachada, por el lado Oeste a la calle de Banda de Santa Cecilia, que ocupa un área solar de sesenta metros cuadrados, y según reciente medición TREINTA Y SIETE METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (37,55 m2), coincidiendo el solar con la ocupación de la construcción. Su construcción consiste, en estructura de hormigón armado; las fachadas exteriores de ladrillo gordo, con cámara de aire, el suelo de la planta baja, son de

hormigón en masa; tiene instalación de agua y luz eléctrica, cubierta de hormigón armado en forma de terraza.

La entrada se halla orientada al lado Oeste o sea a la calle de Banda de Música Santa Cecilia. Linda: la totalidad de la edificación: por izquierda entrando o Norte, y por fondo o Este, con finca propiedad de Don Gregorio Muguerza, por derecha o Sur, con finca propiedad de Gregorio Muguerza y otros, y por frente u Oeste con la calle de Banda de Música Santa Cecilia.

*Y a la actual se le señala una cuota en relación al valor total del inmueble elementos comunes y cargas de **sesenta enteros por ciento**.*

INSCRIPCION: Tomo 511, libro 32, folio 75, Finca 2.029."

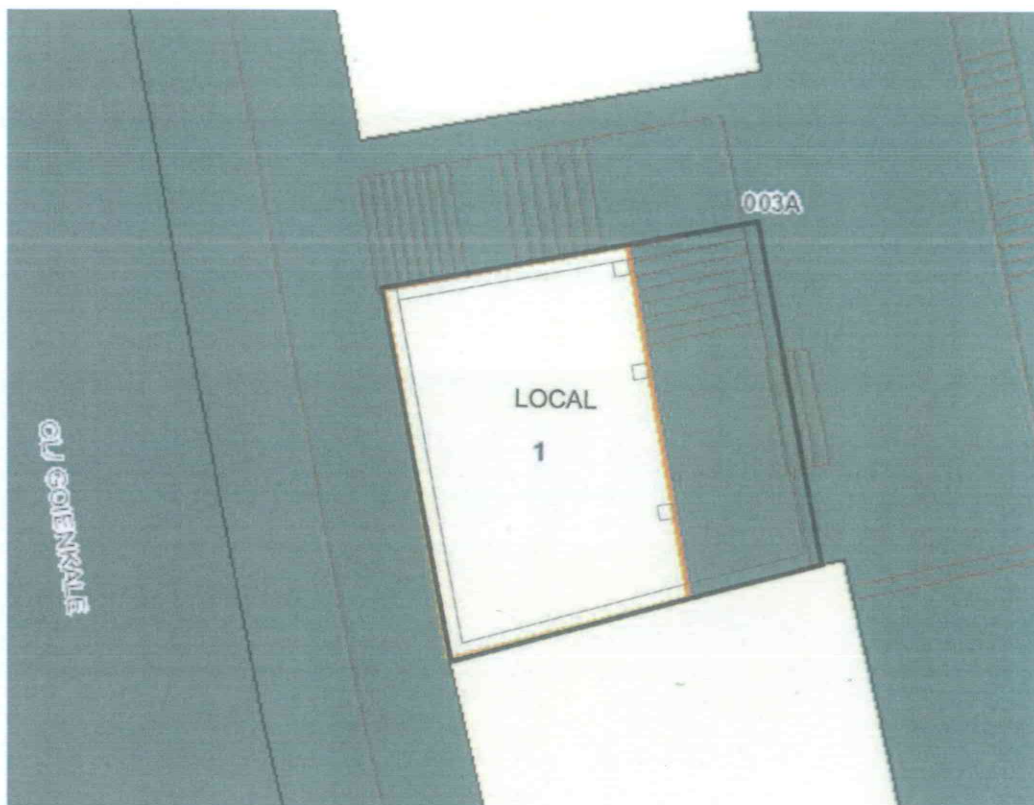
NUMERO FIJO: U4124477M

Aclaración al subrayado.

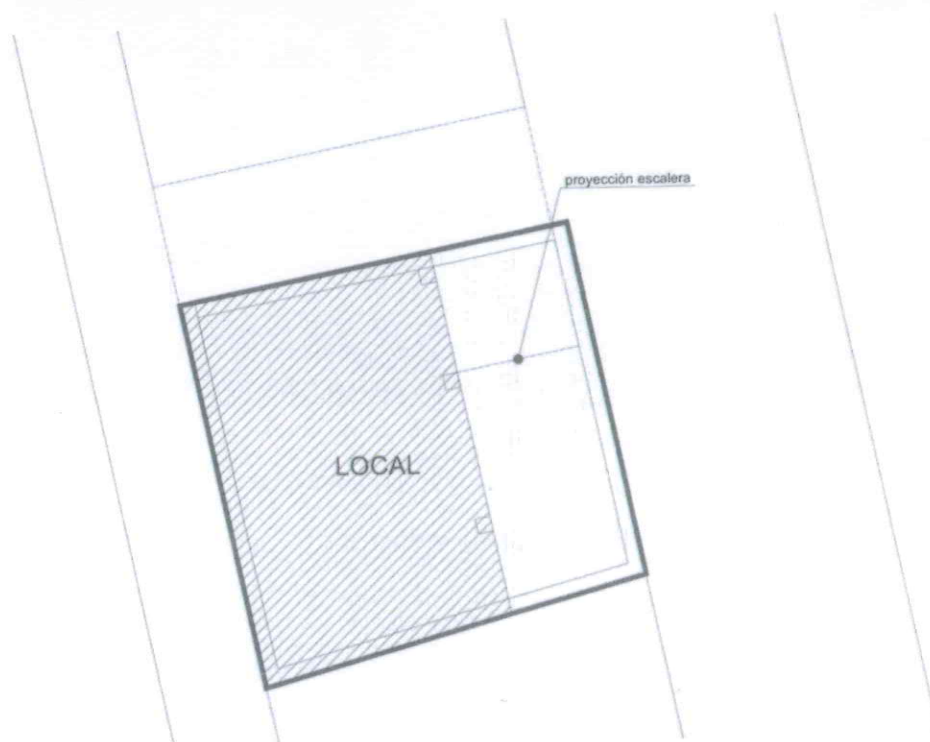
Cabe señalar que se menciona que la medición del solar coincide con la ocupación del "pabellón". Y que ésta es de 37,55 m². Se ha debido a proceder a una medición de la citada edificación tomando como referencia las fachadas de la misma. No se ha tenido en cuenta el desnivel que existe entre las dos calles (San Isidro y Goienkale) que permite la ocupación bajo el último tramo de escalera, próximo a calle San Isidro. Supone la prolongación del espacio del local con altura libre mayor de 2,50 metros. Por decirlo de otra manera, la fachada Este, a la calle San Isidro no se prolonga en vertical hasta la cota del suelo de la planta del local. Apoya sobre la viga de canto y pilares que se aprecian en el local. El muro de contención obligado por el desnivel no coincide en esta zona con el arranque del muro de fachada. La superficie de local medida desde la línea de pilares (que coincide con la fachada en la planta superior) hasta el muro de contención es la que resta para llegar a los 60 metros cuadrados que refleja la escritura de compraventa. Esto es 22,45 m². En resumen, la ocupación sobre la rasante y bajo la rasante de la escalera no es la misma. Para el local destinado a sociedad gastronómica en planta baja desde la calle San Isidro la superficie puede ser 37,55 m² conformado por las fachadas del edificio. Pero para el local situado debajo y en planta baja con frente a la calle Goienkale la superficie ocupada, y por tanto construida es mayor, coincidente con la señalada en las escrituras, 60 m².



Línea de pilares y viga de canto sobre la que apoya la fachada Este. Se aprecia al interior la losa que forma el tramo de escalera.



Superposición con la finca catastral



-  37,55 m² Proyección edificio
-  22,45 m² Ocupación del local no computada
-  60,00 m² Superficie construida total

Superficies ocupadas

VALORACIÓN CONTRADICTORIA. LOCAL en calle San Isidro 3A, Ermua. Vizcaya

4. DESARROLLO

LOCALIDAD

Ermua, localidad de Bizkaia C.P. 48.260.

SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO

La principal actividad de sus habitantes es la de trabajador en la industria comarcal y agropecuaria.



Situación

El nivel de renta es medio.

Los usos predominantes: residencial, comercial, rural e industrial.

INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO

Infraestructuras básicas de la zona:

Alumbrado público

Abastecimiento de agua potable

Alcantarillado

Pavimentación

Suministro eléctrico

Red de telefonía

EQUIPAMIENTO BÁSICO Y COMUNICACIONES

La localidad cuenta con todos los equipamientos básicos, paradas de bus y de tren regional, acceso a la AP-8, colegio e instituto, así como el Ayuntamiento. El centro urbano de Ermua cuenta con comercios de actividades variadas y locales de restauración.

CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DEL LOCAL

Local en planta baja, con acceso a nivel de calle por la vía Goienkale, tiene una antigüedad de 53 años y el estado de conservación es medio, con reparaciones puntuales por sustitución.

La superficie del local según escritura de compraventa es de 60 m², superficie adoptada para la valoración.

No se puede adoptar la superficie descrita en Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles de 37,96 m², ni la señalada en el Proyecto de Reparcelación por los motivos arriba señalados.

Cabe abundar en que la superficie que indica los Datos catastrales se basa en general sobre vuelos y fotografías aéreas. Los trabajos de campo se ciñen a una toma de datos desde el exterior. Tomando como referencia los perímetros de las edificaciones.





Acceso al local desde Goienkale



Vista desde calle San Isidro

El local está conformado por estructura de hormigón con cierres de fachada en muro de hormigón y cerámicos a calle, solado cerámico y los paramentos verticales y el techo está enfoscados y pintado, el local cuenta con las instalaciones de luz, agua y saneamiento, así como de baño. En la fachada principal encontramos un portón de chapa basculante para acceso de vehículos con puerta peatonal en la misma y ventana de iluminación.







RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Ocupado por el propietario.

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el presente informe.

5. VALORACION

La presente valoración se realiza mediante el método de reposición señalado en el Decreto Foral 163/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Valoración de la construcción:

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta los coeficientes que se asignan por el uso, clase, modalidad y categoría, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y demás circunstancias contempladas en los coeficientes correctores definidos en las Normas 7 y 8 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

-Vc = valor de la construcción= superficie construida x valor unitario (Vu)

-Vu = valor unitario = valor básico construcción (VCB) x Coeficiente de uso, clase, modalidad y categoría (CMCUC)

-VC = Valor de la construcción = valor unitario x coeficientes correctores Norma 7

El valor de mercado se obtiene multiplicando el valor de la construcción Vc por 1,40

Uso Local: Comercial en edificio no exclusivo, C 2.1.

VCB se obtiene por el método de reposición incluyéndose honorarios, impuestos y gastos generales y beneficio industrial del contratista.: 521,50 €/m².

Se aceptan los valores descritos para el valor básico de construcción (VCB) en el informe de valoración firmado por el arquitecto D. Jorge Unceta Barrenechea.

Uso Predominante de Edificio: Viviendas y Oficinas V 1.1.

CMCUC se obtiene a partir de la tabla de la Norma 12 en función de la categoría del bien objeto de valoración. La categoría se obtiene de las tablas 2 y 3 de la Norma 15 en función de la clase de edificio. En este caso 0,80

La clase del edificio se obtiene a partir de la tabla de la Norma 12, y para este edificio es: V.1.1.

La Categoría, en función de la puntuación obtenida, 6 puntos, es Categoría 6

(Portero: 1; Baño:1, Enfoscado: 1, Carpt. Ext. Aluminio: 3)

Coeficientes correctores Norma 7 a aplicar son los siguientes:

CCC 1.- Antigüedad de la construcción: 0,45

CCC 2.- Actividad, Garaje: 0,75

CCC 3.- Estado de conservación: 0,50

Coeficientes correctores Norma 8 a aplicar son los siguientes:

CCSC 2.- Superficie superior o inferior, uso C.2, $51 < x < 101$: 1,00

CCSC 5.- Relación entre superficie y fachada, $1,150 + 0,01 \cdot [5 - (60,00 \text{ m}^2 / 7,60 \text{ m})] = 1,15$

Valoración del Suelo

Como norma general el suelo edificado se valorará por el valor de repercusión. El valor de repercusión del suelo en cada zona homogénea se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario, el importe de la construcción, los costes de producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo Segundo de las presentes Normas Técnicas.

No obstante, lo anterior, en los supuestos previstos en este Decreto Foral, el valor de suelo edificado, se calculará por su valor unitario.

El valor de los solares y suelos vacantes se calculará por su valor unitario, tanto en función de las determinaciones del planeamiento vigente, como de las áreas económicas homogéneas de suelo definidas, y será la suma de los valores de las superficies parciales en que se subdividan dichos solares o suelos vacantes.

VBS. Valor Básico del suelo, zona 013, Goinkale: 582,17 €/m²

Norma 4, coeficientes correctores del valor del suelo.

CCS 3.- Pisos Bajos, uso C.2.1., baja: 1

CCS 6.- Altura del local: entre 3,00 y 5,00 m: 1

CCS 7.- Situación respecto a rasante, entre -1,00 y +1,00 m: 1

Aplicando los parámetros, los valores que resultan son los siguientes:

$$V = 1,40 * [(VBS * CCS) + (VBC * CMCUC * CCC)] * CCSC * S.$$

$$V = 1,40 [(582,17 * 1 * 1 * 1) + (521,50 * 0,80 * 0,75 * 0,45 * 0,50)] * (1,0 * 1,15) * 60,00$$

$$V = 63.038,50 \text{ €}$$

El valor se debe incrementar con el 5% de premio de afección:

$$63.038,50 \times 5\% \text{ premio de afección} = 66.190,43 \text{ €}$$

6. CONCLUSION

Se han tenido en cuenta las siguientes premisas en la elaboración de la valoración:

La ubicación de la propiedad, el acceso y el entorno al inmueble.

El estado de conservación del local y los materiales utilizados en el momento de la visita.

Según el detalle indicado en el apartado de valoración y las premisas anteriores, el valor total de la tasación descrita en este informe asciende a la cantidad de:

SESENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA con CUARENTA Y TRES Euros (66.190,43 €)

La anterior valoración queda sujeta a toda fluctuación de precios a que está sometida toda propiedad, según oferta y demanda, imperante en el mercado inmobiliario, y según circunstancias a través. Por lo que para alcanzar un valor exacto habría que estar en el momento de la comercialización o enajenación del inmueble reseñado y conocerse las incidencias concurrentes, según mi leal saber y entender.

Y para que conste a los efectos oportunos, se firma el presente informe:

En Santander a 11 de septiembre de 2.017



Fdo. Víctor Coll Baldrich
Arquitecto

7. ANEXOS

- 7.1. Datos Catastrales
- 7.2. Escrituras de Compraventa



Bizkaiko Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Bizkaia

Osasun eta
Finantza Saila
Departamento de
Hacienda y Finanzas

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa

Ondasun higiezinak

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

Bienes Inmuebles

Zenbaki finkoa/ Número Fijo U4124477M	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 0	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario 034 017 12 001 001 U-1UN
Kalea edo aldea / Via Pública o Paraje (00020) CL SAN ISIDRO		Bloque E. Bloke/ 003A	Nº Portal Atari zbk./ 003A
Eskailera/ Escalera (U) UNICA	Solairua/ Planta (-1) SOTANO PRIMERO	Aidea/ Mano UN	Atea/ Puerta
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela 37,96 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 37,96 m2	Izaera / Naturaleza URBANA	Partaidetza Kf / Cf. Participación 55,00 %
			Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964



X= 540.497,51 Y= 4.781.709,00

Koordenatuak planoaren behealdeko ezkerreko izkinakoak dira / Coordenadas de la esquina inferior izquierda del plano.

Eskala/ Escala = 1:200

ZENBAKI FINKO ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

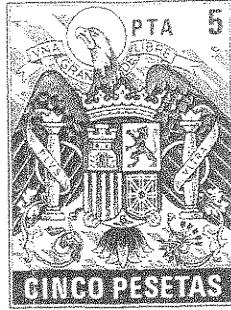
Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef/ Coef. Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
1/1

13/09/2017

26 de Enero de 1915 10/12



OB3360697

CLASE 8ª

NUMERO MIL CUATROCIENTOS CUATRO -----

En Ermua, a veintinueve de octubre de mil novecien-
tos setenta y nueve. -----

Ante mi, JOSE MIGUEL FERNANDEZ DE BILBAO; Notario
del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia en Durango,
Capital del Distrito, -----

===== C O M P A R E C E N =====

mente. -----

INTERVIENEN: En propio nombre y derecho, haciendolo

especialmente [REDACTED] para -
prestar el consentimiento requerido en derecho. -----

Tienen a mi juicio, capacidad legal necesaria para
ésta escritura de COMPRAVENTA, y -----

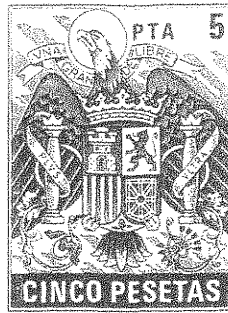
===== E S P O N E N :=====

Que [REDACTED] es dueño en pleno do-
minio por el título que despues se dirá, de la siguientes -
fincas urbanas: -----

1.- -----

Paballón destinado a fines industriales, de una sola -
planta, sita en el Barrio de Santa Ana, jurisdicción de Ermua,
hoy San Isidro con fachada por el lado Oeste, a la calle de
Banda de Santa Cecilia, que ocupa una área solar de sesenta me-
tros cuadrados. Su construcción consiste, estructura de hor-
migón armado; las fachadas exteriores d eladrillo gordo con -
camara de aire, el suelo de la planta baja, es de hormigón en
masa; tiene instalación de agua y luz electrica, la cubierta de
hormigón armado en forma de terraza. -----

La entrada se halla orienda al lado Oeste, osea a la ca-
lle de Banda de Santa Cecilia. Linda la totalidad de la edifica-
cion: izquierda entrando o Norte y fondo o Este, finca propiedad de



OB 3360698

CLASE 8ª

Don Gregorio Muguerza; derecha entrando o Sur, finca propia de Don Gregorio Muguerza y otros y frente u Oeste, calle de Banda de Santa Cecilia. -----

Le corresponde en elementos comunes y en relación al valor total del inmueble, una cuota de sesenta enteros por ciento, ~~(60%) ciento~~ *enteros por ciento* -----

TITULO.- Declaración de obra nueva y división horizontal otorgada el 19 de octubre de 1.977, por el Notario que fué de Elorrio, Don Antonio Ledesma Garcia. -----

INSCRIPCION.- Tomo 511, libro 32 de Ermua, folio 75 vto., finca 2.029, inscripción 2ª. -----

CARGAS=- Libre de cargas y de toda relación arrendaticia, segun manifiestan. -----

2. -----

911
104
26
153
2
UNO-A.- Lonja con entrada por la fachada zaguera - del edificio. Tiene una superficie util de catorce metros, setenta y cinco decímetros cuadrados (14,75 m2.) y linda,

izquierda entrando o Norte, como la totalidad de la edificación; Sur, local uno-B y Este y Oeste, como la totalidad de la edificación. -----

Su valor en relación con el valor total del edificio a los efectos de la distribución de beneficios y cargas y su participación en el solar y demás elementos comunes es el de dos enteros, cincuenta y tres centésimas de entero por ciento (2,53%). -----

Dicha lonja forma parte de la siguiente edificación: -

CASA señalada con el número tres de la calle de San Isidro, de la villa de Ermua. Ocupa un área solar de ciento treinta y seis metros, doce decímetros cuadrados. Consta de planta baja, distribuida en portal de entrada situado en el centro de la casa, y dos lonjas comerciales o industriales, que tiene su entrada independiente por la fachada zaguera o lado Oeste de la edificación que se denominarán, izquierda y derecha mirando a la fachada zaguera y de cinco pisos altos, el piso primero tiene una vivienda situado al fondo entrando en el portal y nueve departamentos destinados a camarotes, en la parte delantera, señalados con los números uno al nueve, ambos inclusive, cuatro a la izquierda entrando en el portal y cinco a la derecha entrando en dicho portal. Los pisos segundo, tercero, cuarto y quinto tienen dos vi-



OB3360699

CLASE 8ª

viendas cada uno, a izquierda y derecha subiendo por la escalera. Linda la totalidad de la edificación, izquierda entrando o Sur y derecha entrando o Norte, finca propiedad de Don Gregorio Muguerza; fondo u Oeste, terreno destinado a calle, propiedad de Don Gregorio Muguerza y frente o Este, también con terreno propiedad de Don Gregorio Muguerza, que se destina a calle. -----

INSCRIPCION.-Se cita como referencia registral el tomo 511, libro 32 de Ermua, folio 72, finca 2.028, inscripción 1ª. -----

TITULO.- División otorgada con fecha 18 de octubre de 1.979, bajo mi fé. -----

CARGAS.- Libre de cargas y de toda relación arrendaticia, según manifiestan. -----

===== E S T I P U L A C I O N E S =====

PRIMERA.- [REDACTED] con el consentimiento de su esposa [REDACTED]

VENDE Y TRANSMITE, las fincas descritas en la exposición anterior, bajo los número 1 y 2, a Don Santiago Gomez Fernandez, que COMPRA Y ADQUIERE, libre de cargas y con todas sus pertenencias y accesorios. -----

SEGUNDA.- El precio de la venta objeto de éste instrumento es de [REDACTED] que el vendedor confiesa haber recibido de la parte compradora, otorgando al efecto la más plena y eficaz carta de pago. -

TERCERA.- Gastos de escritura y posteariores, incluso plus-valia, serán de cuenta y cargo de la parte compradora. -----

Así lo dicen y quieren los señores comparecientes aquí presentes, a quienes hago las reservas y advertencias legales, especialmente las fiscales y leo integro éste instrumento una vez renunciado por ellos al derecho que les advertí tenían a hacerlo por sí. Enterados en su contenido, se ratifican y firman. -----

De conocerles y de todo lo demás consignado en éste instrumento público, extendido en tres folios de clase octava, serie OB, números, 3.360.240, 3.360.242 y 3.360.243, yo, el Notario, doy fé. -----

Están las firmas de [REDACTED] - Signado:

José M. Fernandez de Bilbao.- Rubricados y sellado. -----



OB3360700

CLASE 8ª

ES PRIMERA COPIA de su original con el que con-
cuerda y en el que queda anotada.- La expido a instancia
del comprador, en cuatro folios de clase octava, serie -
Ob, números, 3.360.697, 3.360.698, 3.360.699 y 3.360.700.
Ermua, el mismo día de su otorgamiento.- Doy fé. -----

*Se me dio a efectos
de plus-value
Ermua. 9-11-79*



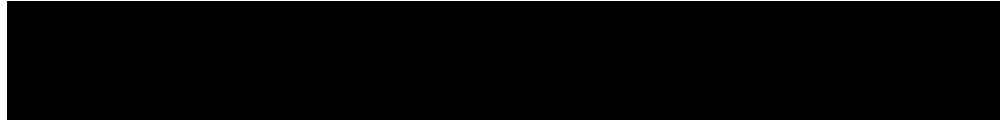
la fecha, a solicitud y por fax desde la Notaria a mi cargo, de cuyo contenido por mi información, tienen conocimiento directo los otorgantes la cual fotocopiada en papel con el sello de los Colegios Notariales de España, se incorpora a esta escritura. -----

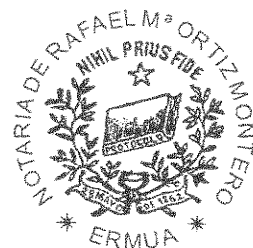
Se hace la advertencia de que prevalece sobre la información antes dicha, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la presente escritura. ----

Libre de cualquier otra carga y de arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, según dice la parte transmitente bajo su responsabilidad. -----

II.- Expuesto lo cual, los señores comparecientes: -----

----- E S T I P U L A N : -----


transmiten, el pleno dominio, libre de cargas y de arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, la finca descrita en la Exposición de esta escritura a DON  que la compra para su sociedad conyugal. -----



SEGUNDO.- Precio. El precio total de esta venta que la parte vendedora confiesa haber recibido es el de [REDACTED]

A los efectos del artº 24 de la Ley de Organización del Notariado y conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de noviembre de 2.006 relativa a la Identificación y constancia de los medios de pago, las partes manifiestan que el pago se ha realizado: -----

El 27 de marzo de 2015, ingreso en metálico por importe de [REDACTED] en la cuenta del vendedor abierta en La Caixa cuenta nº 21001290080100256670, cuyo resguardo me exhiben, fotocopia y dejo incorporado a esta matriz. -----

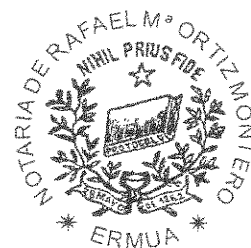
- mediante entrega en este acto, cheque bancario a nombre del vendedor de Caja Rural de Navarra por importe de [REDACTED] euros) que ha sido cargado en la cuenta [REDACTED] de dicha entidad que fotocopia e incorporo a esta matriz. -----

TERCERO.- Gastos. -----

Todos los gastos que se deriven del otorgamiento de esta escritura (honorarios notariales, registrales e impuestos de transmisiones patrimoniales y de actos jurídicos documentados) serán de cargo de la parte compradora, excepto el Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será satisfecha por la parte vendedora. -----

A tales efectos se advierte a los comparecientes de la posible sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana "Plusvalía Municipal" de esta operación y que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente mientras no se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004 de 5 de marzo. ---

CUARTO.- La finca que se transmite se encuentra al corriente de los gastos de Comunidad de Propietarios y derramas, según manifiestan los transmitentes. -----



Los adquirentes exoneran a la parte vendedora de la obligación de presentar certificación expedida por el secretario de la Comunidad de Propietarios, con el Visto Bueno del Presidente, acerca del estado de deudas con la Comunidad de la finca descrita anteriormente. -----

Incorporo a la presente documento en el que figura el valor mínimo atribuible asignado por Diputación Foral de Vizcaya al inmueble objeto de esta escritura. -----

QUINTO. - Manifiestan los comparecientes su voluntad de otorgar el presente instrumento, utilizando como información registral la nota obtenida por el procedimiento de telefax, que se ha obtenido conforme al artículo 175/4 del Reglamento Notarial por telefax incorporándose a esta matriz dicha comunicación. -----

SEXTO. - La parte adquirente solicita del señor Registrador de la Propiedad correspondiente la inscripción de la presente en los libros a su cargo, y me encomienda a mi, el Notario, la realización de

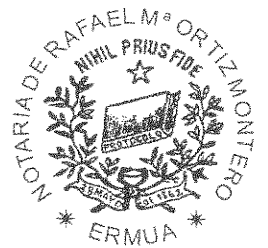
los trámites precisos para ello. -----

SEPTIMO.- De conformidad con lo establecido en el Reglamento Hipotecario, en el supuesto de que exista algún defecto subsanable o insubsanable, a juicio del Registrador que afecte solamente a algún pacto estipulación a alguna de las fincas o derechos comprendidos en la presente se solicita la inscripción parcial de esta escritura y se manifiesta la conformidad de que se despache este documento sin tal estipulación o pacto, o se desiste de que se practique operación alguna respecto de la finca o derecho a los que el defecto se requiera. -

OCTAVO.- Los otorgantes se confieren recíprocamente las más amplias facultades precisas en Derecho para poder otorgar indistinta y solidariamente cuantas escrituras de rectificación o subsanación sean precisas para poder cumplir con las normas de calificación verbal o escrituras del señor Registrador de la Propiedad con relación a esta escritura, así como para cuidar de su inscripción registra, siempre que tales escrituras no afecten a las titularidades derivadas de la presente sobre los bienes o derechos objeto de la misma. -----

PROTECCION DE DATOS: -----

Advierto que los datos de carácter personal que

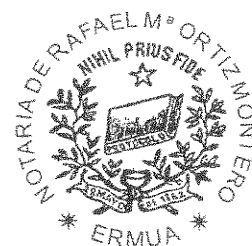


figuran en este instrumento público, forman parte de los ficheros de la Notaría, por lo que serán tratados y protegidos conforme a la Legislación Notarial que determina el secreto del protocolo (arts. 32 LN y 274 RN) y a la Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos, salvo las remisiones de obligado cumplimiento a las administraciones públicas que tengan derecho a ello. -----

El titular de aquellos podrá ejercitar ante le Notario autorizante los derechos de acceso, rectificación y oposición que le reconoce la citada Ley 15/99. -----

ASI LO DICEN Y OTORGAN, una vez que les hago las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal y en particular las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben en su aspecto material, formal y sancionador, y las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. Asimismo de haber cumplido con el deber de identificación del titular real regulado en el artículo 4 de la Ley

10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo; advierto en especial, de las obligaciones contenidas en la normativa fiscal vigente en cuanto al plazo de presentación de esta escritura a liquidación, afección de las fincas al pago del impuesto y responsabilidades en caso de no presentación, y de los efectos de la Ley 8/89 de 13 de abril, señalando que las liquidaciones correspondientes a esta escritura, sobre la base del valor declarado en la misma, ascienden: con arreglo a normativa vigente y por los conceptos y tipos de la misma aplicables, a la cantidad de 828,18 euros; conforme al Impuesto municipal sobre el Incremento de los Terrenos, a la cantidad que resulte de la aplicación de las bases y tipos recogidos en la Ordenanza Fiscal Municipal o normativa vigente; y según lo dispuesto en el número 2 del Real Decreto 1.426/89, de 17 de noviembre a la cantidad de 156,14 euros, más lo que resulte de la aplicación de la Ley 37/92 de 28 de diciembre. Lo referido queda sujeto a las correcciones obligadas, en su caso, como consecuencia de actuaciones complementarias y facultades comprobatorias, dentro de los términos y plazos establecidos por las disposiciones citadas. -----



Igualmente indico a la parte adquirente su obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad el cambio de titularidad formalizado en la presente escritura, para no seguir respondiendo de las deudas de la comunidad devengadas con posterioridad a este acto solidariamente con el nuevo titular, y a salvo lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960. --

Se recogen en la factura pertinente los demás derechos por números y disposiciones de Arancel, y suplidos. -----

Leo esta escritura íntegramente, en alta voz y en un solo acto, previa advertencia a los otorgantes de su derecho a hacerlo por sí, que no usan, y enterados de su contenido, se ratifican y firman. -

De todo lo anterior, en su parte pertinente, y de quedar extendido este instrumento público en seis folios, serie y números NB 1950456, NB 1950457, NB 1950458, NB 1950459, NB 1950460 y NB 1950461, yo, el Notario, **DOY FE.** -----

Siguen las firmas de los comparecientes, firma,

rúbrica y signo del Notario y el sello de la Notar-
ía. -----

ES COPIA SIMPLE