

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN “UE.1/12.2. TORREAGA” (ZUMAIA).**

Mayo 2023

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L”

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.

Santiago Peñalba. Arquitecto.

Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

ÍNDICE GENERAL.

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. FINCAS APORTADAS".
- * Documento "3. PARCELAS RESULTANTES".
- * Documento "4. PLANOS".

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

ÍNDICE.

- I.- Objeto del Proyecto de Reparcelación.
- II.- Marco general / legal de elaboración del Proyecto.
- III.- Ámbito del Proyecto.
- IV.- Contenido material y formal del Proyecto.
- V.- Régimen urbanístico vigente.
- VI.- Relación de bienes, derechos y titulares afectados. Antecedentes.
- VII.- Las parcelas lucrativas resultantes. La edificabilidad urbanística proyectada y su ponderación.
- VIII.- Criterios generales de distribución de los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización.
- IX.- Las cargas de urbanización y las obligaciones dotacionales.
- X.- Propuestas de adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes, de la edificabilidad prevista en ellas y de las cargas de urbanización.
- XI.- Los espacios dotacionales públicos y su adjudicación.
- XII.- Correspondencia entre las fincas aportadas y las parcelas resultantes.
- XIII.- Beneficios fiscales.
- XIV.- Otras cuestiones.

ANEXO.

- 1.- Documentación acreditativa de la titularidad de las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación. Notas simples del Registro de la Propiedad.
- 2.- Copias de informes de valoración de los costes de traslado de actividades económicas existentes.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

I.- OBJETO DEL PROYECTO REPARCELACIÓN.

Mediante acuerdo de 27 de octubre de 2022, el Ayuntamiento de Zumaia aprobó definitivamente los dos documentos urbanísticos siguientes. Por un lado, la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al ámbito "12.2 Torreaga" y al sector 1 de Puntanueta II (en adelante Modificación de las NN. SS. o Modificación de las NN. SS. de Torreaga). Por otro, el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/12.2 Torreaga".

Dicho PAU delimita la unidad de ejecución "UE.1/12.2", coincidente espacialmente con el citado ámbito de actuación integrada. Y prevé la ejecución de la ordenación urbanística de la unidad de ejecución mediante el sistema de concertación.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 42,164, etc. de la Ley 2/2006) la ejecución de esa unidad de ejecución mediante el citado sistema requiere la formulación del correspondiente Proyecto de Reparcelación para la materialización de los objetivos propios de él (indicados en el citado art. 42).

Elaborado en ese contexto, la finalidad de este Proyecto es la de dar respuesta a esos objetivos, incluidos los relacionados con la distribución de los derechos urbanísticos y de las cargas de urbanización resultantes en la unidad de ejecución entre los afectados y la adjudicación al Ayuntamiento de las dotaciones públicas ordenadas y de los derechos urbanísticos que asimismo le corresponden, en atención a las razones y en los términos expuestos en él.

II.- MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

Este Proyecto se elabora en el marco legal conformado por, básicamente y entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- * Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
- * Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
- * Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- * Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- * Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado mediante Real Decreto de 4 de julio de 1997 (Real Decreto 1093/1997).

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

- * A las anteriores, y en atención a su relevancia, cabe añadir, asimismo, el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto de 25 de agosto de 1978 (Real Decreto 3.288/1978). Sus previsiones han de entenderse de aplicación en la medida en que no se contradigan con las incluidas, entre otras, en las disposiciones legales anteriores.

Además, las disposiciones anteriores se complementan con el planeamiento urbanístico vigente mencionado en el epígrafe V.

III.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

La unidad de ejecución "UE.1/12.2. Torreaga" constituye el ámbito objeto de este proyecto.

Su superficie es de 19.974 m². Su situación y delimitación son las reflejadas en los planos de este Proyecto.

IV.- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROYECTO.

El contenido de este Proyecto se adecua a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (artículo 44, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006; artículos 85 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978; etc.), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de sus objetivos. En concreto, contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

- * La relación y descripción de fincas, edificaciones y otros bienes y derechos aportados / afectados.
- * La identificación de las parcelas resultantes, incluida la descripción de su régimen urbanístico y sus características.
- * La valoración de los bienes y derechos aportados, así como de las parcelas resultantes y de la edificabilidad proyectada en ellas, tanto a los efectos de su ponderación como de la determinación y satisfacción de las correspondientes indemnizaciones.
- * La relación de las cargas de urbanización resultantes, complementada con la determinación de su coste económico y de las responsabilidades de su ejecución y abono.
- * La determinación de las propuestas de adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes y de la edificabilidad proyectada en ellas.
- * La adjudicación al Ayuntamiento de Zumaia de las dotaciones públicas ordenadas.

Dichas previsiones están contenidas en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Fincas aportadas".
- * Documento "3. Parcelas resultantes"
- * Documento "4. Planos".

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

En el documento "1. Memoria" se exponen y justifican las propuestas del Proyecto. Su finalidad es, básicamente, informativa al tiempo que justificativa.

En el documento "2. Fincas aportadas" se identifican las fincas aportadas (incluidas las edificaciones existentes en ellas), y se exponen las características físicas (superficie y descripción), jurídicas (titularidad, derechos, cargas...), etc. de cada una de ellas.

En el documento "3. Parcelas resultantes" se identifican las parcelas resultantes del Proyecto, y se exponen las características físicas (superficie y descripción), jurídicas (titularidad, servidumbres...), urbanísticas (régimen urbanístico, gravamen urbanístico...), etc., de cada una de ellas.

Por último, en el documento "4. Planos" se incluyen las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, del Proyecto, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Dicho régimen es el establecido en la referida Modificación de las NN. SS. de Torreaga, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora promovido en su desarrollo. Algunas de sus previsiones son las siguientes:

1.- Zonificación global.

Es la expuesta en la propia Modificación de las NN. SS., así como en el siguiente cuadro

**CUADRO 1.
ZONIFICACIÓN GLOBAL**

ZONA USO GLOBAL	SUPERFICIE	
	m ² (s)	%
A.3 Zona residencial de ensanche	18.511	92,68
E.1.2 Carreteras locales	1.463	7,32
TOTAL	19.974	100,00

2.- Zonificación pormenorizada.

Es la reflejada en el plano "II.1. Zonificación Pormenorizada del ámbito "12.2. Torreaga" (Modificación de las NN. SS.) del documento "4. Planos" de este Programa, así como en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 2.
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

ZONAS DE USO PORMENORIZADO (sobre rasante)	SUPERFICIE	
	m²(s)	%
<u>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</u>		
A.3/1. Parcela Residencial de Ensanche	8.812	44,12
<u>SISTEMA DE COMUNICACIONES</u>		
E.1.2. Carreteras Locales	1.463	7,32
E.1.4. Vías Urbanas Locales	2.071	10,37
E.1.7. Aceras y Áreas Peatonales	1.587	7,95
<u>ESPACIOS LIBRES</u>		
F.1.3. Plazas y Espacios libres	5.526	27,67
<u>PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>		
G.3. Parcela de Equipamiento Deportivo	515	2,58
TOTAL	19.974	100,00

3.- Edificabilidad.

A.- Edificabilidad urbanística sobre rasante.

- * Edificabilidad residencial:
 - Destinada a vivienda protegida:
 - . Vivienda de protección social (VPO de régimen general): 4.719 m²(t).
 - . Vivienda tasada: 4.719 m²(t).
 - Destinada a vivienda de promoción libre: 14.157 m²(t).
 - Total: 23.595 m²(t).
- * Uso terciario: 500 m²(t).
- * Total sobre rasante: 24.095 m²(t).

El número total de viviendas previsto es de, aproximadamente, 249 viv.

B.- Edificabilidad urbanística bajo rasante.

La correspondiente a dos plantas bajo rasante, extendidas bajo la rasante tanto de las edificaciones ordenadas sobre rasante, como, parcialmente, del espacio de uso público ordenado sobre rasante.

C.- La edificabilidad anterior se complementa con 1.500 m²(t) destinados a equipamiento público.

4.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos.

Los terrenos afectados se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

5.- Edificaciones declaradas fuera de ordenación.

La totalidad de las edificaciones existentes en la unidad de ejecución afectada por el Proyecto de Reparcelación están declaradas fuera de ordenación.

6.- Condiciones de ejecución urbanística.

Se delimita el ámbito de actuación integrada "AAI.1/12.2" coincidente con el conjunto de los terrenos que se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

Dicho ámbito fue objeto del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27 de octubre de 202. A su vez, ese Programa delimita la unidad de ejecución objeto de este Proyecto.

VI.- RELACIÓN DE BIENES, DERECHOS Y TITULARES AFECTADOS. ANTECEDENTES.**1.- Relación de las fincas aportadas y de sus titulares.****1.1.- La propiedad del suelo.**

El parcelario resultante de la situación registral y catastral actual de Torreaga es el reflejado en el plano 3, del documento "4. Planos" de este Proyecto, así como en el siguiente cuadro.

**CUADRO 3.
PARCELARIO ACTUAL DE TORREAGA**

PARCELA -nº-	SUPERFICIE -m ² (s)-	PROPORCIÓN (%)	FINCA REGISTRAL
1	5.168,00	25,87%	5.126 / 5.127 / 5.183 / 5.184 / 5.185 / 5.186 / 5.187 / 5.128 / 5.129 / 5.431 / 5.562 / 6.014 / 6.015 /
2	11.526,00	57,71%	4.276 / 6.202
3	1.499,00	7,50%	3.094
4	1.781,00	8,92%	---
TOTAL	19.974,00	100,00%	---

1.2.- El desarrollo edificatorio existente.

Las edificaciones existentes son las reflejadas en los correspondientes planos de información de este proyecto.

En todo caso, esa realidad cuenta con los amplios y complejos antecedentes urbanísticos expuestos en la referida Modificación de las NN. SS. de Torreaga, incluido el referente al Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 22 de junio de 2011. Así, tal como se indica expresamente en dicha Modificación, en el pasado Torreaga estaba prácticamente colmatado u ocupado en su integridad por distintas edificaciones industriales. Y gran parte de ellas (las vinculadas a la empresa Fundiciones Torreaga, parte de los pabellones de UCIN, etc.)

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

fueron derribadas el año 2008, por exigencias relacionadas con la ejecución de la rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la carretera N-634. En este momento cabe considerar a esos efectos los dos escenarios que se mencionan a continuación:

- * Por un lado, de conformidad con lo indicado en el Proyecto de Reparcelación de 2011 (actualizado en lo referente a los propietarios de conformidad con el Registro de la Propiedad), la relación del conjunto de las edificaciones existentes con anterioridad a la ejecución de la rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la N-634 por la Diputación Foral y el derribo de las edificaciones afectadas por ella, era la reflejada en el siguiente cuadro.

**CUADRO 4.
RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

LOCAL (Denominación Registro Propiedad)	FINCA REGISTRO PROPIEDAD	SUPERFICIE -m ² (t)- (según Registro Propiedad)	PROPIETARIO.
EDIFICIO UCIN			
Local 1	5.127	1.110,84	ZumaiaSukia, S.L.
Local 2	5.186	432,87	ZumaiaSukia, S.L
Local 2-1	5.128	511,63	ZumaiaSukia, S.L
Local 2-2	5.129	246,05	ZumaiaSukia, S.L
Local 2-3-A	6.014	123,25	José M ^º Alcorta Mendizabal. Isabel García Pérez.
Local 2-3-B	6.015	123,25	Industrias GAIR, S.A.
Local 2-4	5.431	231,02	Industrias GAIR, S.A.
Local 3	5.126	884,00	Telefónica. Central telefónica
Local 4	5.185	240,56	José Ramón Arruti Fernández. M ^º Aranzazu Arruti Fernández. M ^º Arritokieta Arruti Fernández. Iñaki Arruti Fernández. María Carmen Arruti Eizaguirre. Juan Egaña Echave. Juan Antonio Aizpurua Egaña. Manuel Aizpurua Egaña. María Aranzazu Aizpurua Egaña
Local 4-1	5.183	1.555,50	ZumaiaSukia, S.L
Local 4-2	5.184	648,39	Agustín Aizpuru Aguirre Javier Aizpuru Olaizola Agustín Aizpuru Olaizola
Local 4-3	5.562	247,00	Juan Egaña Echave M ^º Josefa Arruti.
Local 5	5.187	1.051,00	ZumaiaSukia, S.L
Total	---	7.405,36	----
EDIFICIO TORREAGA			
2-A	4.276	11.175,00	ZumaiaSukia, S.L
2-B	6.202	270,00	ZumaiaSukia, S.L
Total	---	11.445,00	---
EDIFICIO URPEMAK			
Total	3.094	1.416,00	Promociones SALBIDE, S.L.
TOTAL	---	20.266,36	

- * Por otro, la relación de las edificaciones y actividades realmente existentes (excluidas las derribadas en torno al año 2008 por las indicadas razones) es la expuesta en el siguiente cuadro.

CUADRO 5.
RELACIÓN DE EDIFICACIONES – LOCALES EXISTENTES Y DE SUS PROPIETARIOS

LOCAL (Denominación Registro Propiedad)	SUPERFICIE - m ² (t)-	PROPIETARIO. ACTIVIDAD
EDIFICIO UCIN		
Local 2-3-A	123,25	José M ^º Alcorta Mendizabal. Isabel García Pérez. Sin actividad
Local 2-3-B Local 2-4	354,27	Industrias GAIR. Fabricación auxiliar de máquina herramienta y mecanizados de piezas
Local 3	884,00	Telefónica. Central telefónica
Local 4	247,00	José Ramón Arruti Fernández. M ^º Aranzazu Arruti Fernández. M ^º Arritokieta Arruti Fernández. Iñaki Arruti Fernández. María Carmen Arruti Eizaguirre. Juan Egaña Echave. Juan Antonio Aizpurua Egaña. Manuel Aizpurua Egaña. María Aranzazu Aizpurua Egaña Sin actividad
Local 4-2	648,39	Agustín Aizpuru Aguirre Javier Aizpuru Olaizola Agustín Aizpuru Olaizola Electricidad Aizpuru
Total	2.256,91	----
EDIFICIO URPEMAK		
Total	2.054,84	Promociones Salbide, S. L. Sin actividad

Son, todas ellas, edificaciones industriales.

2.- La rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la N-634 y sus afecciones.

La rotonda existente junto al ámbito Torreaga fue ejecutada por la Diputación Foral de Gipuzkoa tras la obtención por su parte de los terrenos de Torreaga afectados por ella de conformidad con los siguientes antecedentes y criterios:

A.- El Proyecto de Construcción de la variante de Zumaia en la N-634.

Ese Proyecto fue aprobado por la Diputación Foral de Gipuzkoa mediante resolución de 13 de diciembre de 2005.

B.- El expediente de ocupación directa de los terrenos. Elaboración, tramitación y aprobación.

* Mediante resolución de 30 de marzo de 2007, el Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente de ocupación directa de los terrenos afectados por la rotonda.

* Mediante resolución de 20 de julio de 2007, el Ayuntamiento acordó:

- Aprobar definitivamente el citado expediente.
- Notificar el acuerdo a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos oportunos.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

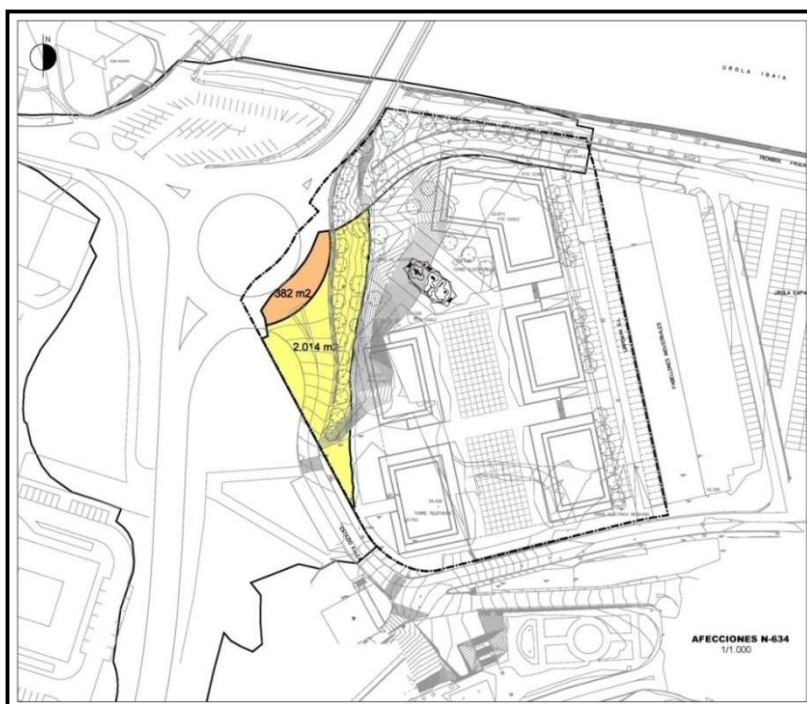
- * En setiembre de 2007 fueron formalizadas las correspondientes actas previas de ocupación.

C.- Cesión de los terrenos a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Mediante resolución de 5 de febrero de 2008, la Diputación Foral de Gipuzkoa acordó aceptar:

- * La cesión gratuita, con carácter definitivo y a su favor, de la parcela de 382 m² de superficie delimitada en el gráfico que se incluye a continuación (color naranja), para su integración en el dominio público viario foral tras la ejecución de las obras previstas.
- * La puesta a su disposición de la parcela de 2.014 m² de superficie delimitada en el citado gráfico (color amarillo), que resultaba preciso ocupar con carácter temporal para la ejecución de las obras de la rotonda. Tras la ejecución de las obras, esa parcela no se integrará en el dominio público viario foral, al albergar aceras o viales construidos en reposición de los actualmente existentes.

Esas parcelas son las reflejadas en el siguiente gráfico.



En la citada resolución foral de febrero de 2008 se indica, además, que el *Enlace del Urola* previsto en el Proyecto aprobado en diciembre de 2005 *va a ser modificado para resolver los accesos rodados desde una rotonda en superficie y los accesos peatonales mediante un paso subterráneo peatonal desde el Polígono Alai a la estación del Ferrocarril, y para ello resulta preciso obtener la disponibilidad de terrenos propiedad del Ayuntamiento de Zumaia.*

En realidad, los referidos terrenos puestos por el Ayuntamiento a disposición de la Diputación Foral fueron los afectados por dicho proyecto viario modificado.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

D.- Afecciones derivadas de la ocupación directa de los terrenos.

El expediente de ocupación directa de los terrenos afectados por la rotonda fue promovido de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente (artículos 188, etc. de la Ley 2/2006).

Y de acuerdo con esas previsiones, se reservó a favor de sus propietarios la edificabilidad correspondiente a esos terrenos en la unidad de ejecución Torreaga, remitiéndose al Proyecto de Reparcelación a promover en ella la determinación de la edificabilidad precisa y definitiva.

Por lo tanto, los propietarios de los terrenos mencionados en el apartado C son titulares de derechos urbanísticos previstos en Torreaga, en proporción a la superficie de los terrenos aportados por ellos. Y este Proyecto de Reparcelación los ha de considerar como tales propietarios y titulares.

3.- Descripción y delimitación de las fincas aportadas.

En el documento "2. Fincas aportadas" de este mismo Proyecto se exponen las condiciones y características de esas fincas.

Dicha descripción se adecua, con carácter general, a los datos contenidos en el Registro de la Propiedad, complementados, en su caso, con los obtenidos del estudio de la situación real de las fincas y de los bienes existentes en ellas.

A su vez, en el plano 4 del documento "4. Planos" de este Proyecto se delimitan dichas fincas.

4.- Domicilio de los propietarios y titulares de derechos afectados.

A.- Relación de los propietarios de los terrenos y edificios afectados y su domicilio.

**CUADRO 6
DOMICILIO DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.**

PROPIETARIOS	DOMICILIO
ZumaiaSukia, S.L.	Paseo de Lugaritz 21. 20018 Donostia
Promociones Salbide, S.L.	Polígono Industrial Insausti s/n. Azkoitia
Agustín Aizpuru Aguirre Javier Aizpuru Olaizola Agustín Aizpuru Olaizola	Estazio kalea 21, bajo. 20750 Zumaia
Industrias GAIR, S.A.	Estazio kalea 9. 20750 Zumaia
José M ^º Alkorta Mendizabal Isabel García Pérez	San Telmo kalea 9. 20750 Zumaia
Compañía Telefónica Nacional de España.	Estazio kalea 9. 20750 Zumaia
José Ramón Arruti Fernández. M ^º Aranzazu Arruti Fernández. M ^º Arritokieta Arruti Fernández. Iñaki Arruti Fernández. María Carmen Arruti Eizaguirre. Juan Antonio Aizpurua Egaña. Manuel Aizpurua Egaña. María Aranzazu Aizpurua Egaña Juan Egaña Echave M ^º Josefa Arruti	Jon Etxabe Jauregi, abokatua

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

B.- Relación de los titulares de derechos y cargas afectados y de su domicilio.

CUADRO 7
DOMICILIO DE LOS TITULARES DE OTROS DERECHOS AFECTADOS.

TITULARES DE DERECHOS / CARGAS	DOMICILIO
Banco de Vizcaya, S.A.	---
ISGA Inmuebles, S.A.	---
Pedro Ucin Aramendi.	---
Manuel Ucin Aramendi	---
Elena Ucin Aramendi.	---
Promociones Torreaga, S.L.	---
TS Fundiciones, S.A.	---

VII.- LAS PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES. LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PROYECTADA Y SU PONDERACIÓN.

1.- La zonificación pormenorizada vigente.

Dicha zonificación es la reflejada en el plano "2. Zonificación pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Proyecto.

2.- La configuración jurídica del conjunto formado por las edificaciones residenciales y los terrenos vinculados a ellas. Complejo inmobiliario

El planeamiento urbanístico vigente ordena, entre otras, cinco (5) edificaciones residenciales sobre rasante, complementadas con el o los correspondientes sótanos que comparten elementos estructurales, instalaciones y, en su caso, accesos y salidas de vehículos. De esas cinco edificaciones, tres (3) se destinan a viviendas de promoción libre, una (1) a vivienda de protección social y una (1) a vivienda tasada. Además, en la parcela residencial se ordenan, sobre rasante y en terrenos de propiedad privada, espacios libres de uso público, sujetos a servidumbre de uso público.

La complejidad de esas propuestas justifica su formalización jurídico-urbanística como complejo inmobiliario (artículo 26.4 del RDL 7/2015, etc.) en la medida en que permite compatibilizar el tratamiento global del mismo en lo referente a determinadas partes o elementos con la distinción dentro de él de partes autónomas o diferenciadas.

Ese complejo se considera, en concreto, como parcela urbanística resultante 1. Y dentro de él se diferencian las parcelas y subparcelas que se indican en el siguiente cuadro. A su vez, la parcela 8 del Complejo Inmobiliario conforma, en realidad, un Subcomplejo Inmobiliario.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

CUADRO 8.
COMPLEJO INMOBILIARIO. PARCELAS Y SUBPARCELAS DIFERENCIADAS EN ÉL

PARCELA -nº-	SUBPARCELA -nº-	USO	SUPERFICIE - m ² (s)-	EDIFICABILIDAD - m ² (t)-
SOBRE RASANTE				
1	---	Residencial (promoción libre)	866	4.061
		Terciario		250
2	---	Residencial (Viv. Tasada)	1.064	4.719
3	---	Residencial (Viv. Protección Social)	950	4.719
4	---	Residencial (promoción libre)	866	4.061
		Terciario		250
5	---	Residencial (promoción libre)		6.035
		Equipamiento público	1.706	1.500
6	---	No edificada. Titularidad privada. Sujeta a servidumbre de uso público, debido a su destino a espacio libre de uso público	3.301	0
7	---	No edificada. Acceso a garaje	59	0
Total	---	---	8.812	
BAJO RASANTE. SUBCOMPLEJO INMOBILIARIO.				
8	8.1	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	1.572	Equivalente a 2 plantas de sótano
	8.2	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	1.592	Equivalente a 2 plantas de sótano
	8.3	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	1.673	Equivalente a 2 plantas de sótano
	8.4	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	2.119	Equivalente a 2 plantas de sótano
	8.5	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).	1.856	Equivalente a 2 plantas de sótano
Total	---	---	8.812	---

3.- Los coeficientes de ponderación de usos.

3.1.-El marco legislativo vigente y de aplicación.

Ese marco está conformado por, entre otros, el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015), el Reglamento de esa Ley, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) y la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006. Y de conformidad con lo establecido en esas disposiciones:

- * Los terrenos de la unidad de ejecución afectada están en situación de suelo urbanizado en la medida en que cumplen las condiciones establecidas a ese respecto en, entre otros, los artículos "21.3" del RDL 7/2015 y 2 del RD 1492/2011 (forman parte de la malla urbana del municipio, cuentan con los correspondientes servicios de urbanización y están edificados, sin perjuicio de reforma y regeneración urbana, conforme a lo previsto en el planeamiento vigente).
- * De conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico del ámbito afectado en cada caso. De ahí que resulte necesaria la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los distintos tipos de usos proyectados.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

- * En atención a lo indicado en el RDL 7/2015 (art. 37), el valor de repercusión del suelo urbanizado se ha de calcular mediante la aplicación del método residual estático sobre la edificabilidad de referencia.

3.2.- El valor de repercusión del suelo resultante en la unidad de ejecución.

Dicho valor de repercusión y los criterios de determinación del mismo son los siguientes:

- * El valor de repercusión es el resultante de la aplicación del método residual estático calculado del modo establecido en el artículo "22.2" del RD 1492/2011, resultante de la fórmula siguiente:

$$VRS = (Vv : K) - Vc.$$

A su vez, los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de techo edificable del correspondiente uso.
 - Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado.
 - K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
 - Vc: valor de construcción en euros por m²(t) del correspondiente uso.
- * En ese contexto, los referidos valores de repercusión se han de adecuar, prioritariamente, a las previsiones del referido Reglamento de Valoraciones de 2011 en la medida en que constituyen (junto con las del Real Decreto Legislativo 7/2015) el marco normativo de valoración del suelo en un contexto urbanístico como el que nos ocupa.

En todo caso y además, dichos valores se han de adecuar a las previsiones establecidas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. En concreto, en atención a lo establecido en su artículo 27, *el precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública, en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto de suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.*

Y de conformidad con lo indicado en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas (art. 7), *en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:*

- *15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.*
- *20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.*

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

- 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.
- * De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del RD 1492/2011, el citado coeficiente K se fija en:
- 1,40 para la edificabilidad destinada a: residencial de promoción libre; vivienda tasada; anexos (aparcamiento, trasteros, etc.) de promoción libre.
 - 1,24 para la edificabilidad destinada a vivienda de protección social (VPS).
 - 1,25 para la edificabilidad destinada a uso terciario.
 - 1,26 para la edificabilidad destinada a anexos (aparcamiento, trasteros, etc.) vinculados a viviendas de protección social y tasadas.
- * De conformidad con lo establecido en el referido artículo 22, los costes de construcción incluyen: el coste de ejecución material de las obras; los gastos generales y el beneficio industrial del constructor; el importe de los tributos que gravan la construcción; los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras; otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
- * Los precios de venta estimados, resultantes del análisis de mercado realizado, son los expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 9.
PRECIOS DE VENTA**

USO	PRECIO VENTA -€/m ² (t)-
Vivienda promoción libre (VPL)	2.925,00
Vivienda de protección social (VPS)	1.590,88
Vivienda tasada (VT)	2.316,96
Terciario (planta baja)	1.000,00
Anexo (aparcamiento... VPS)	723,41
Anexo (aparcamiento... VT)	737,53
Anexo (aparcamiento... VPL)	900,00

- * Los costes de construcción se determinan en las cuantías expuestas en el siguiente cuadro, a partir de los factores que asimismo se indican:

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 10.
COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

TIPOLOGÍA EDIFICIO – USO	COSTES –euros/m ² (t)-			Total (CEC)
	CEM	Gastos Generales + Beneficio Industrial + Otros gastos		
		%	Importe	
Vivienda protección social (VPS)	780	0,30	234,00	1.014,00
Vivienda tasada (VT)	880	0,30	264,00	1.144,00
Vivienda promoción libre (VPL)	985	0,34	334,90	1.319,90
Terciario (planta baja)	420	0,32	134,40	554,40
Anexo (aparcamiento... VPS)	400	0,30	120,00	520,00
Anexo (aparcamiento... VT)	400	0,30	120,00	520,00
Anexo (aparcamiento... VPL)	400	0,32	128,00	528,00

* Los valores de repercusión del suelo resultantes son los reflejados en el siguiente cuadro:

**CUADRO 11.
VALORES DE REPERCUSIÓN RESULTANTES.**

TIPOLOGÍA EDIFICIO – USO	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA – euros/m ² (t)-	COEFICIENTE K	VALOR REPERCUSIÓN SUELO –€/m ² (t)-
Vivienda protección social (VPS)	1.014,00	1,24	268,97
Vivienda tasada (VT)	1.144,00	1,40	510,97
Vivienda promoción libre (VPL)	1.319,00	1,40	769,39
Terciario (planta baja)	554,40	1,25	245,60
Anexo (aparcamiento... VPS)	520,00	1,26	54,14
Anexo (aparcamiento... VT)	520,00	1,26	65,34
Anexo (aparcamiento... VPL)	528,00	1,40	114,86

* El uso característico es el de la vivienda de promoción libre, al corresponderse con la edificabilidad urbanística cuantitativa y cualitativamente más relevante de todas las previstas.

* Los coeficientes de ponderación de usos resultantes son los expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 12.
PROPUESTA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS**

USO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO –€/m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN
Vivienda protección social (VPS)	268,97	0,350
Vivienda tasada (VT)	510,97	0,664
Vivienda promoción libre (VPL)	769,39	1,000
Terciario (planta baja)	245,60	0,319
Anexo (aparcamiento... VPS)	28,13	0,070
Anexo (aparcamiento... VT)	39,34	0,085
Anexo (aparcamiento... VPL)	52,74	0,149

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

4.- Edificabilidad ponderada resultante.

La aplicación de los mencionados coeficientes de ponderación de usos da lugar a la edificabilidad ponderada que se expone en el siguiente cuadro.

**CUADRO 13.
EDIFICABILIDAD PONDERADA RESULTANTE SOBRE RASANTE.**

PARCELA (del Complejo Inmobiliario)	USO	EDIFICABILIDAD -m ² (t)-	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m ² (tuc)-
1	Residencial (VPL)	4.061	1,000	4.061
	Terciario	250	0,319	80
	Anexo (bajo rasante)		0,069	0
2	Residencial (VT)	4.719	0,664	3.134
	Anexo (bajo rasante)		0,051	0
3	Residencial (VPS)	4.719	0,350	1.650
	Anexo (bajo rasante)		0,037	0
4	Residencial (VPL)	4.061	1,000	4.061
	Terciario	250	0,319	80
	Anexo (bajo rasante)		0,069	0
5	Residencial (VPL)	6.035	1,000	6.035
	Equipamiento público	1.500	---	---
	Anexo (bajo rasante)		0,069	
TOTAL	---	24.095	---	19.100

VIII.- CRITERIOS GENERALES DE DISTRIBUCION DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS Y LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Algunos de esos criterios, así como las pautas de su aplicación en este Proyecto, son los siguientes:

- 1.- La determinación de los derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios afectados bien a los efectos de su adjudicación material, bien a los de la determinación y abono de su valor económico se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. En concreto, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 (artículo 44.2), uno de esos criterios es el siguiente:

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

Por lo tanto, a esos efectos se ha de tener en cuenta la superficie de las parcelas / terrenos aportados por los propietarios afectados y su proporción en el conjunto de la superficie de la unidad de ejecución computable a los efectos de la adjudicación de los derechos y cargas urbanísticos.

- 2.- En atención a lo establecido en el RDL 7/2105, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

- A.- En el suelo en situación de urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se han de tasar conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el artículo 37.2 (art. 35).
- B.- Cuando se trate de suelo urbanizado y edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes (art. 37.2):
- * *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
 - * *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- C.- Además, en la valoración de las edificaciones o construcciones se ha de tener en cuenta su *antigüedad y su estado de conservación*; y si han quedado incursas en la *situación de fuera de ordenación*, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil (art. 35).

En ese contexto, se ha de tener en cuenta que las edificaciones existentes en la unidad de ejecución (mencionadas en el cuadro 5) responden, entre otras, a las premisas siguientes.

En primer lugar, dichas edificaciones (URPEMAK y UCIN) son industriales. La primera fue construida en torno al año 1960. Y la segunda en torno a 1982. Cuentan, por lo tanto, con una antigüedad de unos 63 y 41 años, respectivamente. Además, ninguna de ellas ha sido objeto de obras de rehabilitación, reforma o mantenimiento. A ellas cabe añadir las edificaciones derribadas para la ejecución de la rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la N-634 (conforme a lo expuesto en el apartado 2 del epígrafe VI).

En segundo lugar, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1492/2011 (Anexo III), el período de vida útil máxima de las edificaciones industriales es de 35 años. Por lo tanto, el período de vida útil de las edificaciones industriales de la unidad de ejecución ya ha finalizado. Y en atención a que no han sido objeto de obras de mantenimiento-rehabilitación y a su estado actual, no hay razones para contabilizar dicho período de vida útil desde fechas más recientes a las antes mencionadas.

En tercer lugar, están declaradas fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico vigente.

En cuarto lugar, en atención al conjunto de los condicionantes anteriores, incluidos los relacionadas con su estado material actual, las edificaciones no están en el mercado inmobiliario.

La consideración conjunta de todas esas circunstancias hace que no resulte posible la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

3.- En la unidad de ejecución existen, en este momento, los terrenos de titularidad y/o uso público siguientes:

A.- Los afectados por la rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la N-634, mencionados en el epígrafe VI (apartado 2) y objeto de ocupación para ello, en las condiciones expuestas en ese mismo apartado.

En atención a las razones expuestas en él, esos terrenos son computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad y de las cargas en este Proyecto. Debido a ello, los derechos urbanísticos vinculados a esos terrenos se adjudican a sus anteriores propietarios y/o sucesores.

B.- La parcela 4, de 1.781 m² de superficie, propiedad del Ayuntamiento de Zumaia y destinada a uso público (viario...).

En atención a la información obtenida, cabe considerar que esos terrenos fueron obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión gratuita. En esas circunstancias y de conformidad con lo indicado en el artículo 146 de la Ley 2/2006 cabe considerar que:

- * Los terrenos de esa parcela se sustituyen por los que el planeamiento vigente destina a dominio y uso público.
En concreto, dicho planeamiento destina a ese fin terrenos que cuentan con un total de 9.735 m² de superficie. Se prevé su destino a fines públicos de titularidad municipal y no se incluyen en ellos los 1.463 m² vinculados a la carretera foral N-634 (titularidad de la Diputación Foral).
- * La superficie de los terrenos actuales de dominio y uso público municipal es, por lo tanto, inferior a la de los terrenos que el planeamiento vigente destina a ese mismo fin. La superficie de los nuevos o futuros es, en concreto, superior a la de los actuales en 8.272 m².
- * Los terrenos de dominio y uso público actual han de considerarse sustituidos por los nuevos, sin que aquellos sean computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad prevista.

4.- La distribución de la edificabilidad prevista sobre y bajo rasante se adecua a los siguientes criterios.

A.- A los efectos de la determinación del 85% correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados y del 15% correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por las plusvalías generadas por la acción urbanística y de la determinación de su valor económico, es objeto de ponderación / distribución la edificabilidad prevista tanto sobre como bajo rasante.

Para ello, la edificabilidad prevista bajo rasante se determina en los términos expuestos en este Proyecto.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

B.- La distribución de la edificabilidad entre los afectados (propietarios de terrenos + Ayuntamiento en cuanto que adjudicatario del 15% de cesión legal) se adecua a los siguientes criterios:

- * Se pondera y adjudica expresamente la edificabilidad prevista sobre rasante.
- * A su vez, la edificabilidad prevista bajo rasante se considera como auxiliar de la ordenada sobre rasante y, en consonancia con ello:
 - No es objeto de ponderación.
 - Se vincula, como tal edificabilidad auxiliar, a los adjudicatarios de la parcela residencial prevista, en cada caso, sobre su rasante, en los términos determinados en este Proyecto.

Ese planteamiento responde a que la edificabilidad bajo rasante está realmente destinada a usos auxiliares de la prevista sobre rasante (aparcamientos, etc. vinculados a las viviendas).

5.- La adjudicación de la edificabilidad se adecua, además, al criterio establecido en la Ley 2/2006 (art. "44.6"), conforme al que, *cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios de los solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero.*

En concreto, las propuestas de este Proyecto referentes a la distribución de los derechos urbanísticos entre los propietarios de los terrenos afectados bien mediante la adjudicación de la edificabilidad prevista, bien mediante el abono de su valor económico, responden a esa previsión legal.

6.- En la unidad de ejecución objeto de este Proyecto no hay viviendas y sí tres tipos de actividades económicas en activo, desarrolladas por Industrias GAIR, S.A. (fabricación auxiliar de máquina herramienta y mecanizados de piezas), Electricidad Aizpuru y Compañía Telefónica Nacional de España.

Todas esas actividades son incompatibles con la ordenación urbanística planteada y, más en concreto, con su mantenimiento en el emplazamiento actual. A su vez, responden a distintos tipos de condicionantes en lo referente a la viabilidad o no de su relocalización en el contexto de la nueva ordenación.

Así, las dos primeras actividades son incompatibles con el desarrollo residencial previsto en la unidad de ejecución. De ahí que se plantee su traslado a otro emplazamiento adecuado para ello. En todo caso, se garantiza la continuidad de esas actividades al determinarse la indemnización correspondiente a ese traslado.

Por su parte, la actividad desarrollada por la Compañía Telefónica sí es compatible con el desarrollo residencial previsto en la unidad de ejecución. De hecho, se prevé o no se descarta su reubicación en un nuevo local de esa unidad. En todo caso, también se garantiza su continuidad mediante la determinación de la indemnización correspondiente a su traslado.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

IX.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DOTACIONALES.**1.- Las cargas de urbanización.****1.1.- Relación de las cargas de urbanización resultantes.**

La relación de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito es la siguiente:

- * Obras de urbanización.
- * Trabajos realizados y a realizar en relación con los suelos potencialmente contaminados
- * Indemnizaciones correspondientes a: las edificaciones a derribar; las actividades afectadas; su realojo transitorio y/o definitivo; etc.
- * Los costes de construcción de un local destinado a equipamiento público, de 1.500 m²(t), como medida de cumplimiento de una determinada parte del estándar urbanístico legal de la red de sistemas locales referente a ese tipo de dotación.
- * Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos.

La consideración de todas esas obras y actuaciones como cargas de urbanización se adecua a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (art. 147 de la Ley 2/2006, etc.).

1.2.- Las obras de urbanización de la unidad de ejecución y su coste.

Mediante acuerdo de 22 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Zumaia aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución objeto de este Proyecto. Por lo tanto, los costes de urbanización a considerar en este momento son los previstos en dicho Proyecto de Urbanización. Son, en concreto, los siguientes:

A.- Fase 1 de urbanización:

* Demoliciones:	86.513,64 €
* Servicios afectados:	55.121,27 €
* Explanación:	57.349,08 €.
* Obras de fábrica:	69.552,50 €.
* Pavimentación:	222.025,63 €.
* Red de abastecimiento de agua:	36.119,10 €.
* Red de aguas pluviales:	92.522,64 €.
* Red de aguas fecales:	37.487,43 €.
* Red de energía eléctrica:	114.278,27 €.
* Red de telecomunicaciones:	9.508,63 €.
* Red de gas:	11.189,77 €.
* Red de alumbrado:	44.602,50 €.
* Mobiliario urbano:	17.592,01 €.
* Jardinería y tratamiento del paisaje:	11.033,01 €.
* Señalización:	4.236,95 €.
* Gestión de residuos:	117.669,03 €.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

* Seguridad y salud:	24.067,09 €.
* Control de calidad y ensayos:	15.451,52 €.

B.- Fase 2 de urbanización:

* Demoliciones:	21.149,48 €
* Servicios afectados:	75.589,78 €
* Explanación:	68.872,61 €
* Pavimentación:	120.237,50 €.
* Red de abastecimiento de agua:	15.628,89 €
* Red de aguas pluviales:	52.121,09 €
* Red de aguas fecales:	28.801,31 €
* Red de energía eléctrica:	75.007,78 €
* Red de telecomunicaciones:	3.657,80 €
* Red de gas:	4.243,27 €
* Red de alumbrado:	35.799,05 €
* Mobiliario urbano:	17.583,68 €
* Jardinería, tratamiento del paisaje, riego:	48.325,63 €.
* Señalización:	2.228,14 €
* Gestión de residuos:	97.642,38 €.
* Seguridad y salud:	9.065,09 €
* Control de calidad y ensayos:	6.547,29 €.

C.- Fase 3 de urbanización:

* Demoliciones:	163.682,54 €
* Explanación:	66.598,39 €
* Pavimentación:	286.893,97 €.
* Red de abastecimiento de agua:	20.859,62 €
* Red de aguas pluviales:	51.766,85 €
* Red de aguas fecales:	26.070,54 €
* Red de energía eléctrica:	6.071,18 €
* Red de telecomunicaciones:	8.230,36 €
* Red de gas:	11.714,38 €
* Red de alumbrado:	42.285,90 €
* Mobiliario urbano:	28.960,99 €
* Jardinería, tratamiento del paisaje, riego:	31.207,18 €.
* Señalización:	3.486,74 €
* Gestión de residuos:	92.600,26 €.
* Seguridad y salud:	18.944,08 €
* Control de calidad y ensayos:	10.210,37 €.

D.- Coste total:

* Presupuesto de ejecución material (CEM):	2.578.404,19 €
* Gastos generales (13% de CEM):	335.192,54 €.
* Beneficio industrial (6% de CEM):	154.704,25 €.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

* Presupuesto de ejecución por contrata (CEC) (sin IVA): 3.068.300,98 €

Los costes anteriores incluyen los referentes al derribo de las edificaciones existentes (UCIN y URPEMAK), sin perjuicio del coste definitivo que resulte de su ejecución material,

1.3.- Trabajos realizados y a realizar en relación con los suelos potencialmente contaminados.

En el artículo 147.3 de la Ley 2/2006 se prevé expresamente:

Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental

En ese contexto y dado que las *personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración* ya no existen, procede considerar los costes de realización de los citados trabajos como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en la unidad de ejecución afectada.

En este momento y sin perjuicio del que de manera precisa y definitiva resulte de los trabajos realizados y a realizar, dicho coste se estima en 250.000 €.

1.4.- Indemnizaciones.

En atención a lo expuesto hasta el momento y a los condicionantes vinculados a la situación actual de la unidad de ejecución, han de ser objeto de la correspondiente indemnización las actividades económicas existentes y, más en concreto, su traslado al emplazamiento adecuado para que sigan desarrollándose. Son, en concreto, las tres actividades siguientes:

A.- Actividad desarrollada por la Compañía Telefónica Nacional de España.

Esa actividad se desarrolla actualmente en el local 3 del edificio UCIN (situado en la parcela aportada 1).

Se trata de una actividad singular cuya relocalización requiere el traslado y/o nueva implantación de complejos equipos, redes, instalaciones, antenas, etc. [WDM Anillo (1830PSS), ROMs; HL 5 Residencial; elementos de seguridad...], en el lugar adecuado para ello y que, a su vez, han de complementarse con la ejecución de las obras que requiere su implantación.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

En este momento, tras conversaciones mantenidas con la Compañía y sin perjuicio de su debida justificación a lo largo del proceso de ejecución del desarrollo urbanístico de Torreaga, su coste se estima en 800.000 €.

B.- Actividad desarrollada por Industrias GAIR, S.A.

Esa actividad se desarrolla actualmente en los locales 2-3-B y 2-4 del edificio UCIN (situado en la parcela aportada 1).

A los efectos de este Proyecto se considera correcta la valoración elaborada y presentada por la empresa en la parte correspondiente, exclusivamente, a su traslado. Se incluye una copia de esa valoración en el Anexo 2 adjunto a esta Memoria. El coste de traslado resultante de su contenido, expuesto de manera sintetizada, es el siguiente:

* Desmontaje, traslado y reinstalación de maquinaria:	41.400 €.
* Transporte:	22.500 €.
* Pérdida de mayores gastos de carga y transporte de mercancías:	2.160 €.
* Gastos derivados de la parada productiva o subcontratación:	43.200 €.
* Recuperación de cuota de mercado y pérdida de clientela:	165.876 €.
* Acción publicitaria:	8.000 €.
* Gastos sociales:	9.000 €.
* Total:	292.136 €.

Los costes referentes al local expuestos en la citada valoración no son objeto de consideración en este Proyecto, en atención a lo indicado en el epígrafe VIII.

C.- Actividad desarrollada por Electricidad Aizpuru.

Esa actividad se desarrolla actualmente en los locales 4-2 del edificio UCIN (situado en la parcela aportada 1).

A los efectos de este Proyecto se considera correcta la valoración elaborada y presentada a iniciativa de los titulares de la actividad en la parte correspondiente, exclusivamente, a su traslado. Se incluye una copia de esa valoración en el Anexo 2 adjunto a esta Memoria. El coste de traslado resultante de su contenido, expuesto de manera sintetizada, es el siguiente:

* Indemnización por local alternativo (traslado provisional):	7.142,12 €
* Desmontaje y montaje de equipos:	2.880,00 €
* Gastos de traslado:	5.849,33 €.
* Indemnizaciones por obsolescencia de equipos e instalaciones:	23.168,35 €.
* Gastos de nueva implantación:	40.397,10 €.
* Pérdida de producción:	15.534,25 €.
* Pérdida de clientela:	1.500,00 €.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

* Total: 96.471,15 €.

D.- Coste total de las indemnizaciones de los traslados de las actividades económicas existentes.

Ese coste es el expuesto en el siguiente cuadro.

**CUADRO 15.
COSTE TOTAL DE LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDADES.**

ACTIVIDAD ECONÓMICA	COSTE INDEMNIZACIÓN (€)
Compañía Telefónica Nacional de España	800.000,00
Industrias GAIR, S.A.	292.136,00
Electricidad Aizpuru	96.471,15
TOTAL	1.188.607,00

1.5.- El coste de construcción de un local destinado a equipamiento público, de 1.500 m²(t).

El planeamiento urbanístico vigente prevé el cumplimiento de una determinada parte del estándar urbanístico legal de la red de sistemas locales referente a otras dotaciones públicas (equipamientos o asimilables) mediante la entrega al Ayuntamiento de un local de 1.500 m²(t) situado en la edificación proyectada en la parcela 5 resultante en el Complejo Inmobiliario previsto en este Proyecto.

Se prevé, en concreto la cesión al Ayuntamiento de ese local construido en estructura y dotado de los correspondientes cierres. En atención a su emplazamiento, a los efectos de la determinación de su coste de construcción se toma como referencia el coste medio establecido en este Proyecto para la construcción de un local destinado a uso terciario en planta baja. Se fija, en concreto, en 554,40 €/m²(t) (coste de ejecución por contrata). El coste de construcción del local se estima en un total de:

$$1.500 \text{ m}^2(\text{t}) \times 554,40 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 831.600 \text{ €.}$$

1.6.- Costes de elaboración de proyectos urbanísticos.

Esos costes se corresponden con los expuestos en el siguiente cuadro y están relacionados con los documentos urbanísticos que se mencionan en él.

**CUADRO 16.
COSTE TOTAL HONORARIOS DE PROYECTOS URBANÍSTICOS.**

DOCUMENTOS URBANÍSTICOS	COSTE DE ELABORACIÓN (€)
Modificación NN.SS. Planeamiento	51.000
Convenio Concertación	2.000
Programa Actuación Urbanizadora	18.000
Modificación Proyecto Urbanización	69.716
Modificación Proyecto Reparcelación	30.000
TOTAL	170.716

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

1.7.- Coste total de las cargas de urbanización.

Dicho coste es el reflejado en el siguiente cuadro.

**CUADRO 17.
COSTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

CARGA DE URBANIZACIÓN	COSTE ECONÓMICO -€-
Obras de urbanización	3.068.301
Trabajos de descontaminación de suelos	250.000
Indemnizaciones por traslado de actividades económicas existentes	1.188.607
Coste de construcción de un local destinado a equipamiento público	831.600
Honorarios de proyectos urbanísticos	170.716
TOTAL	5.509.224

2.- **Las obligaciones dotacionales del desarrollo urbanístico del subámbito.**

Esas obligaciones dotacionales, incluidas las relacionadas con los estándares urbanísticos legales se cumplen en los términos previstos en el planeamiento urbanístico vigente. Debido a ello, no han de ser objeto de consideración en este Proyecto, salvo en lo referente a estos extremos: la ejecución y abono de las dotaciones públicas ordenadas (espacios libres, viario, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) en los términos previstos en el Proyecto de Urbanización; la ejecución y abono del citado local de 1.500 m²(t), destinado a equipamiento público; la cesión al Ayuntamiento de todas las dotaciones públicas ordenadas, debidamente urbanizadas.

X.- **PROPUESTAS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES, DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PREVISTA Y DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**1.- **Criterios generales de adjudicación de la parcela lucrativa (complejo inmobiliario) resultante y de la edificabilidad prevista en ella**

Esos criterios son los expuestos en el epígrafe VIII.

2.- **Valoraciones económicas generales.**

A.- Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, computables a los efectos de su distribución:

- * Edificabilidad ponderada total prevista sobre rasante: 19.100 m²(tuc).
- * Edificabilidad ponderada sobre rasante correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%):

$$19.100 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 85\% = 16.235 \text{ m}^2(\text{tuc}).$$

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

B.- Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%):

$$19.100 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 15\% = 2.865 \text{ m}^2(\text{tuc}).$$

C.- Valor de repercusión del suelo resultante-total, tomando como referencia la edificabilidad sobre rasante correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%), sin deducir el coste de las cargas de urbanización:

$$16.235 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 769,39 \text{ €/m}^2(\text{tuc}) = 12.491.212 \text{ €}.$$

D.- Valor de repercusión del suelo resultante-total, tomando como referencia la edificabilidad sobre rasante correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%), tras deducir el coste de las cargas de urbanización:

$$12.491.212 \text{ €} - 5.509.224 \text{ €} = 6.981.988 \text{ €}.$$

E.- Valor de repercusión medio de las cargas de urbanización sobre la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%):

$$5.509.224 \text{ €} : 16.235 \text{ m}^2(\text{tuc}) = 339,34 \text{ €/m}^2(\text{tuc})$$

F.- Valor de repercusión medio del suelo, deducidas las cargas de urbanización, sobre la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%):

$$6.981.988 \text{ €} : 16.235 \text{ m}^2(\text{tuc}) = 430,05 \text{ €/m}^2(\text{tuc})$$

G.- Valor económico de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%):

a) Tomando como referencia la edificabilidad ponderada sobre rasante equivalente a ese porcentaje

$$2.865 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 769,39 \text{ €/m}^2(\text{tuc}) \times 15\% = 2.204.331 \text{ €}$$

b) Tomando como referencia la edificabilidad ponderada sobre y bajo rasante equivalente a ese porcentaje:

* La edificabilidad urbanística total bajo rasante se estima en los siguientes términos:

- Vinculada a las viviendas de protección social:	2.000 m ² (t).
- Vinculada las viviendas tasadas:	2.000 m ² (t).
- Vinculada a las viviendas de promoción libre:	8.000 m ² (t).
- Total:	12.000 m ² (t).

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

- * La edificabilidad ponderada equivalente a esa edificabilidad urbanística es la siguiente:

- 2.000 m ² (t) de protección social x 0,070 =	141 m ² (tuc)
- 2.000 m ² (t) de régimen tasado x 0,085 =	170 m ² (tuc)
- 8.000 m ² (t) de promoción libre x 0,149 =	1.194 m ² (tuc)
- Total:	1.505 m ² (tuc)

- * El 15% de la edificabilidad ponderada bajo rasante correspondiente al Ayuntamiento asciende a:

$$1.505 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 15\% = 226 \text{ m}^2(\text{tuc})$$

- * El valor económico de ese 15% de edificabilidad ponderada bajo rasante correspondiente al Ayuntamiento asciende a:

$$226 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 769,39 \text{ €/m}^2(\text{tuc}) = 173.672 \text{ €}$$

- * El valor económico del 15% de edificabilidad ponderada sobre y bajo rasante correspondiente al Ayuntamiento asciende a:

- Valor económico de la edificabilidad ponderada sobre rasante:	2.204.331 €
- Valor económico de la edificabilidad ponderada bajo rasante:	173.672 €
- Total:	2.378.003 €.

3.- Derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y al Ayuntamiento.

Esos derechos son los resultantes de los datos reflejados en los siguientes cuadros.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

CUADRO 18.
RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS COMPUTABLES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS
URBANÍSTICOS. PORCENTAJE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

FINCA APORTADA		FINCA REGISTRO	PROPIETARIO	% EN FINCA APORTADA	% FINCA APORTADA/U.E.	% FINCA REGISTRAL/U.E.
Nº	Superficie -m ² -					
1	5.168	5127	ZumaiaSukia, S.L.	13,87%	28,41%	3,94%
		5186	ZumaiaSukia, S.L.	4,97%		1,41%
		5128	ZumaiaSukia, S.L.	6,87%		1,95%
		5129	ZumaiaSukia, S.L.	3,20%		0,91%
		6014	José Mº Alcorta Mendizabal	1,69%		0,48%
			Isabel García Pérez			
		6015	Industrias GAIR, S.A.	1,14%		0,32%
		5431	Industrias GAIR, S.A:	2,63%		0,75%
		5126	Compañía Telefónica	12,69%		3,60%
		5185	José Ramón Arruti Fernández	3,85%		1,09%
			Mª Aranzazu Arruti Fernandez.			
			Mª Arritokieta Arruti Fernández.			
			Iñaki Arruti Fernández			
			Mª Carmen Arruti Eizaguirre			
			Juan Egaña Echave			
			Juan Antonio Aizpurua Egaña.			
			Manuel Aizpurua Egaña.			
			Mª Aranzazu Aizpurua Egaña.			
			José Ramón Arruti Fernández			
			Mª Aranzazu Arruti Fernandez			
Mª Arritokieta Arruti Fernández.						
Iñaki Arruti Fernández						
5183	ZumaiaSukia, S.L.	24,90%	7,07%			
5184	Agustín Aizpurua Aguirre	10,39%	2,95%			
	Javier Aizpurua Olaizola					
	Agustín Aizpurua Olaizola					
5562	Juan Egaña Echave	3,96%	1,12%			
	Mª Josefa Arruti Eizaguirre					
5187	ZumaiaSukia, S.L.	9,84%	2,80%			
2	11.256	4276	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%	63,35%	63,35%
		6202				
3	1.499	3094	Promociones Salbide SL	100,00%	8,24%	8,24%
TOTAL	18.193	---	---	---	100,00%	100,00%

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

CUADRO 19.
DERECHOS URBANÍSTICOS CORRESPONDIENTES A LOS PROPIETARIOS DE
TERRENOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION, COMPUTABLES A ESE RESPECTO.

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	% U.E.	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m ²
PROPIETARIOS DE TERRENOS (85%)			
ZumaiaSukia, S.L.	5127	3,94%	640
	5186	1,41%	229
	5128	1,95%	317
	5129	0,91%	148
	5183	7,07%	1.148
	5187	2,80%	454
	4276	63,35%	10.286
	6202		
	(Sub)total	81,43%	13.221
José M ^o Alcorta Mendizabal	6014	0,48%	78
Isabel García Pérez	6015	0,32%	53
Industrias GAIR, S.A.	5431	0,75%	121
	(Sub)total	1,07%	174
	Compañía Telefónica Nacional de España	5126	3,60%
José Ramón Arruti Fernández	5185	1,09%	178
M ^a Aranzazu Arruti Fernandez.			
M ^a Arritokieta Arruti Fernández.			
Iñaki Arruti Fernández			
M ^a Carmen Arruti Eizaguirre			
Juan Egaña Echave			
Juan Antonio Aizpurua Egaña.			
Manuel Aizpurua Egaña.			
M ^a Aranzazu Aizpurua Egaña.			
José Ramón Arruti Fernández			
M ^a Aranzazu Arruti Fernandez			
M ^a Arritokieta Arruti Fernández.			
Iñaki Arruti Fernández			
Agustín Aizpurua Aguirre			
Javier Aizpurua Olaizola	5184	2,95%	479
Agustín Aizpùrua Olaizola	5562	1,12%	183
Juan Egaña Echave			
M ^a Josefa Arruti Eizaguirre			
Promociones Salbide SL			
(SUB)TOTAL	---	100,00%	16.235
AYUNTAMIENTO (15%)			
Ayuntamiento	---	---	2.865
TOTAL	---	---	19.100

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

4.- Criterios y propuestas de adjudicación de los derechos urbanísticos y de las parcelas lucrativas del complejo inmobiliario.

4.1.- Criterios de adjudicación.

Esos criterios son, en concreto, los siguientes:

- * Se da respuesta a los derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados, computables a ese respecto mediante:
 - La adjudicación de edificabilidad en la correspondiente parcela o el abono de su valor económico.
 - Se adjudica edificabilidad a los propietarios de terrenos cuyos derechos urbanísticos (sobre rasante) sean superiores a 1.000 m²(tuc). A su vez, se plantea el abono del valor económico a los propietarios de terrenos cuyos derechos sean inferiores a esa cuantía. Este planteamiento responde, entre otras, a las razones siguientes. Por un lado, a las previsiones establecidas en la Ley 2/2006 (art. 44.6). Por otro, a la necesidad de proceder a la distribución de los derechos dando la mayor garantía posible a la posterior ejecución del desarrollo urbanístico previsto en la unidad de ejecución, incluidas las edificaciones residenciales.
- * La obligación correspondiente a la cesión al Ayuntamiento del 15% de edificabilidad en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se cumple en los siguientes términos:
 - Mediante la adjudicación de la parcela residencial en la que se ordenan viviendas de protección social (VPS), incluida la edificabilidad auxiliar bajo rasante destinada a usos auxiliares (aparcamientos...) de esas viviendas.
 - Mediante el abono del valor económico de la edificabilidad restante.
 - En concreto, la edificabilidad sobre rasante ordenada en aquella parcela es de 1.650 m²(tuc). Y se plantea el abono del valor económico de los restantes 1.215 m²(tuc).
- * A los excesos y defectos de adjudicación de edificabilidad resultantes de las previsiones anteriores se da respuesta en los términos expuestos en los siguientes apartados. En ese contexto, esos excesos y defectos son objeto de las compensaciones económicas que se indican en esos mismos apartados.

4.2.- Propuestas de adjudicación de la edificabilidad y de las parcelas lucrativas ordenadas en el complejo inmobiliario.

Esas propuestas son las expuestas en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 20.
PROPUESTAS DE ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA PREVISTA SOBRE RASANTE Y DE LAS PARCELAS
RESIDENCIALES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

PARCELA (del Complejo Inmobiliario)	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA - m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA - m ² (tuc)-	ADJUDICACIÓN EDIFICABILIDAD					
					Propietario	Derechos propios	Exceso adjudicación			Defecto adjudicación
							Origen privado	Origen 15%	Total	
1	Residencial (VPL)	4.061	1,000	4.061	ZumaiaSukia, S.L.	250	1.238	1.104	4.141	0
	Terciario	250	0,319	80	Promociones Salbide SL	1.274	163	112		0
2	Residencial (VT)	4.719	0,664	3.134	ZumaiaSukia, S.L.	2.795	0	0	3.134	0
					Promociones Salbide SL	64	275	0		0
3	Residencial (VPS)	4.719	0,350	1.650	Ayuntamiento Zumaia	1.650	0	0	1.650	1.216
4	Residencial (VPL)	4.061	1,000	4.061	ZumaiaSukia, S.L.	4.141	0	0	4.141	0
	Terciario	250	0,319	80						
5	Residencial (VPL)	6.035	1,000	6.035	ZumaiaSukia, S.L.	6.035	0	0	6.035	0
TOTAL	---	24.095	---	19.100	---	16.208	1.676	1.216	19.100	1.216

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

4.3.- Propuestas de determinación y abono del valor económico de derechos urbanísticos objeto de defectos de adjudicación de edificabilidad.

Esas propuestas son las expuestas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 21.
VALOR ECONÓMICO DE DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN
DE DERECHOS / EDIFICABILIDAD. PREVISIONES DE ADJUDICACIÓN DE ESA
EDIFICABILIDAD A OTROS PROPIETARIOS (EN EXCESO).**

DERECHOS URBANÍSTICOS		VALOR ECONÓMICO DEFECTO ADJUDICACIÓN EDIFICABILIDAD	ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE DEFECTO
Propietario	Edificabilidad ponderada -m ² (tuc)-		
José M ^o Alcorta Mendizabal	78	33.518	Promociones Salbide, S.L.
Isabel García Pérez			
Industrias GAIR, S.A.	174	74.772	ZumaiaSukia, S.L.
Compañía Telefónica Nacional de España	585	251.686	ZumaiaSukia, S.L.
José Ramón Arruti Fernández	178	76,359	Promociones Salbide, S.L.
M ^a Aranzazu Arruti Fernandez.			
M ^a Arritokieta Arruti Fernández.			
Iñaki Arruti Fernández			
M ^a Carmen Arruti Eizaguirre			
Juan Egaña Echave			
Juan Antonio Aizpurua Egaña.			
Manuel Aizpurua Egaña.			
M ^a Aranzazu Aizpurua Egaña.			
José Ramón Arruti Fernández			
M ^a Aranzazu Arruti Fernandez			
M ^a Arritokieta Arruti Fernández.			
Iñaki Arruti Fernández			
Agustín Aizpurua Aguirre	479	206.069	ZumaiaSukia, S.L.
Javier Aizpurua Olaizola			
Agustín Aizpúrua Olaizola			
Juan Egaña Echave	183	78.540	Promociones Salbide, S.L.
M ^a Josefa Arruti Eizaguirre			
Ayuntamiento Zumaia	1.216	935.070	ZumaiaSukia, S.L. (90,81%)
			Promociones Salbide, S.L. (9,19%)
TOTAL	2.892	1.792.613	

5.- Propuesta de adjudicación de las cargas de urbanización.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, dichas cargas han de ser distribuidas entre los adjudicatarios de la edificabilidad prevista, salvo la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística (15% del incremento de edificabilidad resultante).

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

Además, la adjudicación de las citadas obligaciones de abono de las cargas de urbanización se ha complementar con la determinación del gravamen urbanístico correspondiente a la parcela, así como de *cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados* (art. "44.7" de la Ley 2/2006), complementada con la *cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada* la parcela resultante (art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978).

Las propuestas de distribución de dichas obligaciones urbanísticas y de determinación del gravamen urbanístico son as expuestas en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

CUADRO 22.
ADJUDICACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN A LAS PARCELAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD PONDERADA - m ² (tuc)-	ADJUDICACIÓN EDIFICABILIDAD				ADJUDICACIÓN CARGAS URBANIZACIÓN			
			Propietario	Derechos propios	Exceso adjudicación			Edificabilidad ponderada computable -m ² (tuc)-	Porcentaje (%)	Importe (€)
					Origen privado	Origen 15%	Total			
1	Residencial (VPL)	4.061	ZumaiaSukia, S.L.	855	1.238	1.104	4.141	2.093	12,89%	647.006
	Terciario	80	Promociones Salbide SL	669	163	112		832	5,12%	257.112
2	Residencial (VT)	3.134	ZumaiaSukia, S.L.	2.190	0	0	3.134	2.190	13,49%	676.897
			Promociones Salbide SL	669	275	0		944	5,81%	291.730
3	Residencial (VPS)	1.650	Ayuntamiento Zumaia	1.650	0	0	1.650	0	0,00%	0
4	Residencial (VPL)	4.061	ZumaiaSukia, S.L.	4.141	0	0	4.141	4.141	25,51%	1.279.862
	Terciario	80								
5	Residencial (VPL)	6.035	ZumaiaSukia, S.L.	6.035	0	0	6.035	6.035	37,17%	1.865.331
TOTAL	---	19.100		16.208	1.676	1.216	19.100	16.235	100,00%	5.017.938

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

6.- Liquidación económica provisional global.

La consideración conjunta de las propuestas planteadas en este Proyecto de Reparcelación da lugar a la liquidación económica provisional global que se expone en el siguiente cuadro, determinada a partir de las mencionadas propuestas de adjudicación de derechos urbanísticos y cargas de urbanización.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

CUADRO 23.
LIQUIDACIÓN ECONÓMICA PROVISIONAL GLOBAL

A PROPIETARIO	B EDIFICABILIDAD PONDERADA -m ² (tp)-				C DISTRIBUCIÓN CARGAS URBANIZACIÓN		D Coste provisional -€-	E VALOR ECONÓMICO EXCESOS / DEFECTOS ADJUDICACIÓN -€- (+) Exceso de adjudicación a abonar por el propietario (-) Defecto de adjudicación a abonar al propietario	F INDEMNIZACIONES (€) (valor edificaciones...) (-) a abonar al propietario	G LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (€) (+) A abonar por el propietario (-) A abonar al propietario
	Correspondiente al propietario	Adjudicada al propietario	Exceso	Defecto	Gravamen urbanístico -%-	Gravamen urbanístico -%-				
ZumaiaSukia, S.L.	13.221	15.563	2.342	0	89,06%	4.906.647	(+) 1.448.862	0	(+) 6.355.509	
Promociones Salbide S.L.	1.338	1.888	550	0	10,94%	602.577	(+) 281.307	0	(+) 883.884	
José Mº Alcorta Mendizabal	78	0	0	78	0	0	(-) 33.518	0	(-) 33.518	
Isabel García Pérez										
Industrias GAIR, S.A.	174	0	0	174	0	0	(-) 74.772	(-) 292.136	(-) 366.908	
Compañía Telefónica Nacional de España	585	0	0	585	0	0	(-) 251.686	(-) 800.000	(-) 1.051.686	
José Ramón Arruti Fernández	178	0	0	178	0	0	(-) 76.359	0	(-) 76.359	
Mª Aranzazu Arruti Fernandez.										
Mª Arritokieta Arruti Fernández.										
Iñaki Arruti Fernández										
Mª Carmen Arruti Eizaguirre										
Juan Egaña Echave										
Juan Antonio Aizpurua Egaña.										
Manuel Aizpurua Egaña.										
Agustín Aizpurua Aguirre	479	0	0	479	0	0	(-) 206.069	(-) 96.471	(-) 302.540	
Javier Aizpurua Olaizola										
Agustín Aizpùrua Olaizola										
Juan Egaña Echave	183	0	0	183	0	0	(-) 78.540	0	(-) 78.540	
Mª Josefa Arruti Eizaguirre										
Ayuntamiento Zumaia	2.865	1.650	0	1.215	0	0	(-) 1.008.776	0	(-) 1.008.776	
TOTAL					--	5.509.224				

Notas:

- * Valor repercusión suelo (VRS) medio sin descontar cargas urbanización (85%): 769,39 €/m²(tuc).
- * Valor repercusión suelo (VRS) medio tras descontar cargas urbanización (85%): 430,05 €/m²(tuc).
- * En atención a lo indicado, los 935.070 € correspondientes al valor económico del defecto de adjudicación del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento por cesión legal. A dicho valor se ha de añadir el correspondiente a la edificabilidad bajo rasante, determinada en los términos siguientes:
 - Valor económico del 15% de la edificabilidad ponderada bajo rasante correspondiente al Ayuntamiento: 173.672 €.
 - Vinculación del 15% de la edificabilidad ponderada bajo rasante al 15% de la edificabilidad ponderada sobre rasante correspondiente al Ayuntamiento:
 - . Edificabilidad ponderada total correspondiente al Ayuntamiento (15%): 2.865 m²(tuc).
 - . Edificabilidad ponderada adjudicada al Ayuntamiento: 1.650 m²(tuc). Equivale al 57,56% de la edificabilidad anterior.
 - . Resto de edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento a abonar económicamente: 1.215 m²(tuc). Equivale al 42,44% de la edificabilidad anterior.
 - Del citado valor económico total de la edificabilidad bajo rasante, de 173,672 €:
 - . El 57,56% se vincula a la edificabilidad sobre rasante que se adjudica al Ayuntamiento. Su valor económico se estima en 99.965 €.
 - . El 42,44% se vincula a la edificabilidad sobre rasante correspondiente al Ayuntamiento y a abonar económicamente. Su valor económico se estima en 73.706 €.
- Por lo tanto, el valor económico del defecto de adjudicación del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento asciende a 1.008.776 € (935.070 + 73.706).
- Ese valor económico de 73.706 € ha de ser abonado por ZumaiaSukia, S.L. y Promociones Salbide, S.L. a razón de 66.933 € (90,81%) y 6.774 (9,19%).

XI.- LOS ESPACIOS DOTACIONALES PÚBLICOS Y SU ADJUDICACIÓN.

Las parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas (espacios libres, viario...) se adjudican a:

- * La Diputación Foral de Gipuzkoa: parcela resultante 2.
Se corresponde con la zona global y pormenorizada E.1.2 Carreteras locales, de 1.463 m² de superficie.
- * El Ayuntamiento de Zumaia: parcela resultante 3.
Se corresponde con las subzonas pormenorizada E.1.4 Vías Urbanas Locales, E.1.7 Aceras y áreas peatonales, F.1.3 Plazas y espacios libres y G.3 Parcela de equipamiento deportivo. Su superficie total es de 9.699 m².
- * También se adjudica al Ayuntamiento de Zumaia un local de 1.500 m²(t) previsto en la parcela 5 del complejo inmobiliario residencial y destinado a equipamiento público.
Se prevé la entrega de ese local construido y cerrado en estructura para su posterior habilitación por el Ayuntamiento, a su costa.

XII.- CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS APORTADAS Y LAS PARCELAS RESULTANTES.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, (art. 7 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado mediante Real Decreto de 4 de julio de 1997, etc.) resulta procedente la inclusión en este Proyecto de Reparcelación de la *correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.*

En el supuesto afectado por este Proyecto, dicha correspondencia es, en concreto, la expuesta en el siguiente cuadro.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

**CUADRO 24.
CORRESPONDENCIA PARCELAS RESULTANTES - FINCAS REGISTRALES
APORTADAS.**

PARCELA LUCRATIVA RESULTANTE -nº-	ADJUDICACIÓN		FINCAS APORTADAS	
	Titular	-%-	Finca registral	%
ADJUDICACIÓN A ZUMAIASUKIA, S.L.				
1	ZumaiaSukia, S.L.	62,60%	5127	36,510183%
			6015	91,850105%
			5431	91,850105%
			5126	91,850105%
			5184	91,850105%
			1.104 m²(tuc) tienen su origen en el 15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.	
2	ZumaiaSukia, S.L.	89,18%	5127	56,907500%
			5186	94,451884%
			5128	94,451884%
			5129	94,451884%
			5183	94,451884%
			5187	94,451884%
			4276	0,982487%
6202				
4	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%	4276	36,984436%
			6202	
5	ZumaiaSukia, S.L.	100,00%	4276	53,902835%
			6202	
ADJUDICACIÓN A PROMOCIONES SALBIDE, S.L.				
1	Promociones Salbide S.L	37,40%	3094	87,580267%
			5562	82,234713%
			112 m²(tuc) tienen su origen en el 15% de cesión legal al Ayuntamiento (art. 27 de la Ley 2/2006), sin correspondencia registral previa.	
2	Promociones Salbide S.L	10,82%	3094	4,399638%
			6014	94,579174%
			5185	94,579174%
			5562	9,903841%
ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA				
3	Ayuntamiento Zumaia	100,00%	15% cesión legal	52,8186%

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

**PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"**

ADJUDICACIÓN A DIVERSOS PROPIETARIOS				
6	ZumaiaSukia, S.L.		5127	0,241357%
			6015	0,241469%
			5431	0,241469%
			5126	0,241469%
			5184	0,241469%
			5186	0,241283%
			5128	0,241283%
			5129	0,241283%
			5183	0,241283%
			5187	0,241283%
			4276 + 6202	0,241478%
			15% cesión legal	0,092925%
	Salbide, S.L.		3094	0,241148%
			5562	0,240475%
			6014	0,230122%
		5185	0,230122%	
		15% cesión legal	0,009435%	
Ayuntamiento Zumaia		15% cesión legal		
7	ZumaiaSukia, S.L.		5127	0,203996%
			6015	0,255111%
			5431	0,255111%
			5126	0,255111%
			5184	0,255111%
			5186	0,170273%
			5126	0,255111%
			5129	0,170273%
			5183	0,170273%
			5187	0,170273%
			4276 + 6202	0,253735%
			15%	0,098175%
	Salbide, S.L.		3094	0,250414%
			5562	0,245537%
			6014	0,170500%
		5185	0,170500%	
		15% cesión legal	0,009928%	
Ayuntamiento Zumaia		15% cesión legal	0,149679%	
8.1	ZumaiaSukia, S.L.		5127	3,042173%
			6015	7,653314%
			5431	7,653314%
			5126	7,653314%
			5184	7,653314%
		15%	2,945228%	
	Salbide, S.L.		3094	7,295003%
		5562	6,849745%	
	15%	0,298688%		
8.2	ZumaiaSukia, S.L.		5127	3,094791%
			5186	5,136560%
			5128	5,136560%
			5129	5,136560%
			5183	5,136560%
			5187	5,136560%
			4276 + 6202	0,053430%
	Salbide, S.L.		3094	0,233530%
			6014	5,020204%
	5185	5,020204%		
	5562	0,525690%		
8.3	Ayuntamiento Zumaia		15% cesión legal	4,505635%
8.4	ZumaiaSukia, S.L.		4276 + 6202	3,085153%
8.5	ZumaiaSukia, S.L.		4276 + 6202	4,496445%

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L."

**CUADRO 25.
CORRESPONDENCIA FINCAS REGISTRALES APORTADAS – PARCELAS
RESULTANTES.**

FINCA REGISTRAL APORTADA	CORRESPONDENCIA PARCELA RESULTANTE		TITULAR - ADJUDICATARIO
	Nº	%	
5127	1	36,510183%	ZumaiaSukia, S.L.
	2	56,907500%	
	6	0,241357%	
	7	0,203996%	
	8.1	6,136964%	
	Total	100,00%	
6015	1	91,850105%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241469%	
	7	0,255111%	
	8.1	7,653314%	
	Total	100,00%	
5431	1	91,850105%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241469%	
	7	0,255111%	
	8.1	7,653314%	
	Total	100,00%	
5126	1	91,850105%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241469%	
	7	0,255111%	
	8.1	7,653314%	
	Total	100,00%	
5184	1	91,850105%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241469%	
	7	0,255111%	
	8.1	7,653314%	
	Total	100,00%	
5186	2	94,451884%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241283%	
	7	0,170273%	
	8.2	5,136560%	
	Total	100,00%	
5128	2	94,430675%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,220074%	
	7	0,233902%	
	8.2	5,115351%	
	Total	100,00%	
5129	2	94,451884%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241283%	
	7	0,170273%	
	8.2	5,136560%	
	Total	100,00%	
5.183	2	94,451884%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241283%	
	7	0,170273%	
	8.2	5,136560%	
	Total	100,00%	
5.187	2	94,451884%	ZumaiaSukia, S.L.
	6	0,241283%	
	7	0,170273%	
	8.2	5,136560%	
	Total	100,00%	

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

4276 + 6202	2	0,982487%	ZumaiaSukia, S.L.
	4	36,984436%	
	5	53,902835%	
	6	0,241478%	
	7	0,253735%	
	8.2	0,053430%	
	8.4	3,085153%	
	8.5	4,496445%	
	Total	100,00%	
3094	1	87,580267%	Promociones Salbide, S.L.
	2	4,399638%	
	6	0,241148%	
	7	0,250414%	
	8.1	7,295003%	
	8.2	0,233530%	
	Total	100,00%	
5562	1	82,234713%	Promociones Salbide, S.L.
	2	9,903841%	
	6	0,240475%	
	7	0,245537%	
	8.1	6,849745%	
	8.2	0,525690%	
	Total	100,00%	
6014	2	94,579174%	Promociones Salbide, S.L.
	6	0,230122%	
	7	0,170500%	
	8.2	5,020204%	
	Total	100,00%	
5185	2	94,579174%	Promociones Salbide, S.L.
	6	0,230122%	
	7	0,170500%	
	8.2	5,020204%	
	Total	100,00%	

CUADRO 26.
ADJUDICACIÓN DEL 15% DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN LEGAL.

EDIFICABILIDAD - m ² (tuc)-	PARCELA / SUBPARCELA	ADJUDICATARIO	%/ 15% TOTAL
SOBRE RASANTE			
1.650	3	Ayuntamiento Zumaia	57,57%
1.104	1	ZumaiaSukia, S.L.	38,52%
112	2	Promociones Salbide, S.L.	3,91%
Total: 2.866	---	---	100,00%
BAJO RASANTE			
92	8.1	ZumaiaSukia, S.L.	38,02%
9	8.1	Promociones Salbide, S.L.	3,72%
141	8.3	Ayuntamiento Zumaia	58,26%
Total: 242			100,00%

Notas:

- * Se prevé la adjudicación de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal mediante estas dos medidas complementarias: adjudicación de la parcela 3 y de la subparcela 8.3; abono del valor económico del resto (1.008.776 €).
- * Los adjudicatarios del exceso de edificabilidad con origen en ese 15% de cesión legal han de abonar su valor económico.

XIII.- BENEFICIOS FISCALES

Las adjudicaciones de terrenos y parcelas a que da lugar este Proyecto de Reparcelación quedan exentas de los Impuestos y Arbitrios a los que hace referencia el artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de otras exenciones que, asimismo, les sean de aplicación.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

XIV.- OTRAS CUESTIONES (superficie, cargas, servidumbres...).

Las previsiones expuestas en los epígrafes anteriores se complementan con las siguientes:

1.- La superficie de las fincas aportadas.

En lo referente a la superficie de esas fincas, de conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos "103.3" del Reglamento de Gestión Urbanística y "8.1" del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en los casos en los que ha sido detectada una discordancia entre, por un lado, la superficie real de los terrenos afectados, y, por otro, la que consta en el Registro de la Propiedad, se toma como referencia la primera de ellas, a los efectos de la consecución de los objetivos propios de este Proyecto.

2.- Las cargas y otras condiciones existentes sobre las fincas aportadas y su tratamiento en este Proyecto.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 46, etc. de la Ley 2/2006) se diferencian a ese respecto las dos situaciones siguientes:

A.- Cargas y condiciones existentes sobre las fincas aportadas que, por subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística vigente, se trasladan a las parcelas resultantes.

Esas cargas y condiciones son las expuestas en el documento "3. Parcelas resultantes" de este Proyecto.

B.- Cargas y condiciones existentes sobre las fincas aportadas que, por no operar la subrogación real y/o incompatibilidad con la ordenación urbanística vigente, no se trasladan a las parcelas resultantes.

Esas cargas y condiciones son las que se mencionan a continuación y afectan a las fincas aportadas que igualmente se indican:

a) El derecho de levante fijado en los términos siguientes:

Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla afecta al derecho de levante siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

señores Ucin, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Constituido en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95, de Zumaia.

Afecta a las fincas registrales aportadas 5127, 5186, 5128, 5129, 6014, 6015, 5431, 5126, 5185, 5183, 5184, 5562, 5187.

Su mantenimiento es incompatible con la ordenación urbanística vigente. Así, las edificaciones afectadas por el derecho de levante o ya están derribadas o se prevé su derribo, dado que su mantenimiento es incompatible con la ejecución del desarrollo urbanístico previsto. Debido a ello, el planeamiento urbanístico vigente declara todas esas edificaciones como fuera de ordenación. Además, su eliminación no genera derecho a indemnización alguna.

- b) Carga relacionada con el proceso urbanístico desarrollado por la Junta de Concertación de Torreaga constituida el año 2010. Su contenido es el siguiente:

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de suprotocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010"

Afecta a las fincas registrales aportadas 6014, 6015, 5431, 5126, 5185, 5184, 5562, 4276 y 6602.

Su mantenimiento es incompatible con la ordenación urbanística vigente. Además, la citada Junta de Concertación ha sido sustituida por la nueva constituida el año 2023.

- c) Carga existente sobre la finca aportada 5431, con el contenido siguiente:

Hipoteca a favor de "BANCO DE VIZCAYA, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, respondiendo esta finca de NUEVE MILLONES CUATROCIENTAS NOVENTA Y SIETE MIL PESETAS de principal, sus intereses de cinco años al catorce enteros cincuenta céntimos por ciento anual, y de TRES MILLONES DE PESETAS que se fijan para costas y gastos, el reintegro del capital se verificará de la siguiente forma, durante los dos primeros años de vigencia de la operación no se pagará ninguna cantidad de amortización solamente los intereses devengados al tipo de interés estipulado, y en los cinco años restantes, mediante el abono de diez cuotas semestrales iguales, siendo la primera amortización a los treinta meses del otorgamiento de la escritura que se dirá, y la última a los siete años,plazo final de la operación. Se tasa la finca a efectos de subasta en DIECIOCHO MILLONES DE PESETAS. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Donostia/San Sebastián, Don Manuel Portela, el

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

nueve de marzo de mil novecientos ochenta y siete, que motivó la inscripción 2ª de la finca número 5431, al folio 4 del tomo 1299 del Archivo, libro 108 de ZUMAIA.

Dicha finca aportada no es objeto de subrogación real mediante la adjudicación de derechos urbanísticos en parcelas resultantes al titular de aquella. Debido a ello, no procede su traslado a parcela resultante alguna. Su eliminación no genera derecho a indemnización alguna. En todo caso, esa carga ha de ser debidamente cancelada. Se solicita su extinción de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria

- d) Carga existente sobre la finca aportada 5185, con el contenido siguiente:

Una tercera parte indivisa perteneciente a don Juan Egaña Echave, doña María Aranzazu, don Manuel y don Juan Antonio Aizpurua Echave, inscrita en la citada inscripción 7ª, con la suspensión de la fe pública registral de conformidad con el Artículo 28 de la Ley Hipotecaria, por plazo de 2 años, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, don Jesús María Egaña Echave, es decir, desde el nueve de agosto de dos mil dieciséis; según resultade la inscripción 7ª de la finca número 5185, al folio 137 del tomo 1242 del Archivo, libro 102 de ZUMAIA.

Dicha finca aportada no es objeto de subrogación real mediante la adjudicación de derechos urbanísticos en parcelas resultantes al titular de aquella. Debido a ello, no procede su traslado a parcela resultante alguna. Su eliminación no genera derecho a indemnización alguna.

- e) La condición resolutoria siguiente:

Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquel momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente.

5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante.

6. Cualquier carga o gasto previo o imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora.

Resolución de la compraventa. La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que haya cumplido la suya.

Efectos de la Resolución. Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato.

Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero.

La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio.".

Establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivaron la inscripción 8ª de la finca número 5127, al folio 69 del Tomo 1657 del Archivo, libro 139 de Zumaia.

Afecta a las fincas registrales aportadas 5127, 5183, 5187, 4276, 6202.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

La citada condición resolutoria afecta a las compraventas de esas fincas efectuadas y formalizadas con anterioridad a su adquisición por su titular actual. Debido a ello, aquella condición fue suprimida y sustituida por las establecidas en la compraventa de las fincas por ZumaiaSukia, S.L. Eso justifica que la condición no sea trasladada a las parcelas resultantes que se adjudican a ZumaiaSukia, S.L. en este Proyecto, en correspondencia a la aportación por su parte de las citadas fincas registrales.

Su eliminación no genera derecho a indemnización alguna.

f) Las anotaciones siguientes, sobre la finca registral aportada 3094:

- * *Se ha tomado ANOTACION preventiva de la DECLARACION DE CONCURSO VOLUNTARIO DE "PROMOCIONES TORREAGA, S.L." y la INTERVENCION DE SUS FACULTADES DE ADMINISTRACION y DISPOSICION, desde el día once de febrero de dos mil catorce, por la administración concursal, en virtud de procedimiento concursal número 82/2014 a instancia de "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", seguido en el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián, solicitando concurso voluntario de la misma, por el que se dictó Auto firme por Don Pedro José Malagón Ruiz, Juez del Juzgado de lo Mercantil Uno de Donostia-San Sebastián, el día once de febrero de dos mil catorce, en el que se declara en concurso con carácter voluntario al deudor "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", el cual conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de la administración concursal, mediante su autorización o conformidad, y se nombra administrador concursal a la entidad "Gestión Concursal Integral, S.L.P." que reúne los requisitos del artículo 27.1 último inciso de la L.C.; por lo que se ordena que de la DECLARACION DE CONCURSO VOLUNTARIO DE "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", y de la INTERVENCION DE SUS FACULTADES DE ADMINISTRACION y DISPOSICION, desde el día once de febrero de dos mil catorce, por la administración concursal, se tome anotación preventiva sobre esta finca y ocho más; en virtud de un mandamiento expedido por duplicado por Doña María Isabel Villoslada Torquemada, Secretario del citado Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián, el once de febrero de dos mil catorce, que motivó la anotación letra B, verificada con fecha cuatro de abril de dos mil catorce, de la finca número 3094, al folio 85 vuelto del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia.*

- * *Se halla anotada la APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACION, DISOLUCION DE SOCIEDAD y CESE DE ORGANO DE ADMINISTRACION de la Sociedad "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", a consecuencia del citado procedimiento concursal número 82/2014, seguido en el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián, en el que la citada sociedad concursal "PROMOCIONES TORREAGA, S.L." tiene solicitada la liquidación de su patrimonio; Y en Auto dictado por Don Pedro José Malagón Ruiz, Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián el veintiuno de febrero de dos mil catorce, se abre la fase de liquidación de la concursada "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", fase que se desarrollará paralelamente a la fase común del*

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

concurso; durante la fase de liquidación quedarán en suspenso las facultades de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio con los efectos establecidos en el Título III de la LC., y se declara disuelta la entidad concursada cesando en su función sus administradores sociales, que serán sustituidos por la administración concursal; en virtud de un mandamiento expedido por duplicado por Doña María Isabel Villoslada Torquemada, Secretario Judicial del citado Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián el veintiuno de febrero de dos mil catorce, que motivó la anotación letra C, verificada con fecha cuatro de abril de dos mil catorce, de la finca número 3.094, al folio 85 vuelto, del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia.

- * *Las citadas ANOTACION PREVENTIVA LETRA B de declaración de concurso voluntario tomada en virtud de auto dictado el once de febrero de dos mil catorce y la anotación preventiva letra C de apertura de la Fase de Liquidación, Disolución de Sociedad y Cese de Órgano de Administración, tomada en virtud de auto dictado el veintiuno de febrero de dos mil catorce, QUEDAN CONVERTIDAS EN INSCRIPCIÓN a saber: - la anotación letra B al haber adquirido firmeza dicho Auto de fecha once de febrero de dos mil catorce, tal como resulta de la inscripción 6ª de la hoja número SS-23986 correspondiente a la sociedad "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", al folio 103 vuelto del tomo 2104 de Inscripciones, del Registro Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa, en la cual también constan las circunstancias personales del ADMINISTRADOR CONCURSAL y la fecha de aceptación del cargo: "Gestión Concursal Integral, S.L.P.", representada por Don Javier Sánchez Serrano, economista, con DNI número 05204346, que aceptó el cargo el veinte de febrero de dos mil catorce; en virtud de Diligencia de Adición al auto que motivó la anotación letra B, extendida en San Sebastián, el ocho de abril de dos mil catorce, por la Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de San Sebastián; - y la anotación letra C al hacerse constar que el Auto de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, es firme, según resulta de la inscripción 7ª de la citada hoja número SS-23986 correspondiente a la repetida sociedad "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", al folio 104 vuelto del tomo 2104 de Inscripciones, del Registro Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa; en virtud de certificación expedida el veintinueve de abril de dos mil catorce, por don Joaquín Torrente García de la Mata, Registrador Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa, que motivó la inscripción 15ª, verificada con fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, de la finca número 3.094, al folio 85 vuelto, del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia.*

Las citadas anotaciones afectaban a la titularidad de la finca por parte de la sociedad Promociones Torreaga, S.L.

La extinción de la citada sociedad y de su titularidad sobre la finca, complementada por la adquisición de esta por parte de Promociones Salbide, S.L., justifican que las referidas anotaciones no sean trasladadas a las parcelas resultantes que se adjudican

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

a Promociones Salbide, S.L. en este Proyecto, en correspondencia a la aportación por su parte de la citada finca registral.
Su eliminación no genera derecho a indemnización alguna.

3.- Otras previsiones.

Se determinan, además, las servidumbres siguientes:

A.- Servidumbre de uso público sobre la parcela 6 del complejo inmobiliario residencial.

Esa servidumbre afecta a terrenos situados en la parcela residencial ordenada, situados sobre la rasante de parte del sótano previsto en esa parcela y no edificada sobre rasante. Esos terrenos son de titularidad privada y se destinan a uso público (espacio libre). De ahí la fijación de la citada servidumbre sobre ellos.

La superficie afectada es de 3.301 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "7. Condiciones de dominio" de este Proyecto.

B.- Servidumbres y limitaciones urbanísticas bien a favor bien en contra de las parcelas y subparcelas del complejo inmobiliario, así como de las edificaciones previstas en ellas, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto dicho complejo. Dichas servidumbres pueden extenderse a otras parcelas resultantes en la unidad de ejecución.

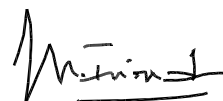
San Sebastián, Mayo de 2023.



Santiago Peñalba
arquitecto



Manu Arruabarrena
arquitecto



Mikel Iriondo
abogado

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

ANEXOS

- 1.- Documentación acreditativa de la titularidad de las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación. Certificaciones del Registro de la Propiedad.
- 2.- Copias de informes de valoración de los costes de traslado de actividades económicas existentes.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR
ZUMAIASUKIA, S.L"

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

ANEXO 1.

**Documentación acreditativa de la titularidad de las fincas aportadas al
Proyecto de Reparcelación. Registro de la Propiedad.**

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CF68

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000875203

Finca número: 3094 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: Heredad en el término municipal de Zumaia, al sitio Balsas Viejas, de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados de superficie. Linda: Norte, con la finca segregada de ciento setenta metros cuadrados; Sur, con la finca segregada de ciento treinta y dos metros cuadrados; al Este, con Conservas; y al Oeste, con Fundiciones Torreaga. Sobre esta finca se encuentran las siguientes edificaciones: **Edificio Zona Sur**. Longitud treinta y cuatro metros noventa y cinco centímetros y anchura de ocho metros cuarenta y dos centímetros determinando una superficie de doscientos noventa y cuatro metros veintisiete decímetros y noventa centímetros cuadrados. Sobre este Edificio Zona Sur se construyó un levante que se describe así: Piso primero, sobre el Edificio Zona Sur, de treinta y cuatro metros noventa y cinco centímetros de longitud y ocho metros cuarenta y dos centímetros de anchura, con una superficie edificada de doscientos noventa y cuatro metros veintisiete decímetros y noventa centímetros cuadrados. No tiene divisiones interiores y su acceso se realiza por medio de una escalera metálica existente en la fachada Oeste. Los linderos de este levante son: Norte, con edificio Zona Norte, destinado a oficinas, y Sur, con resto de edificación en planta baja; Este y Oeste, el vuelo de terreno no edificado. **Edificio Zona Norte**. Dimensiones en planta baja: longitud de dieciocho metros y anchura de ocho metros cuarenta y dos centímetros, resultando una superficie de ciento cincuenta y un metros cincuenta y seis decímetros cuadrados. En piso primero las dimensiones son iguales a las anteriores, más una zona en voladizo de doce metros cuarenta y tres centímetros de longitud y vuelo de un metro, totalizando esta planta una superficie de ciento sesenta y tres metros noventa y nueve decímetros cuadrados. Las alturas libres de las plantas son de cinco metros setenta centímetros en planta baja y de tres metros en planta primera. En la fachada Norte del edificio dispone de un entrepiso, al que se accede mediante la escalera situada en su fachada Oeste, que sirve, igualmente, de acceso a la planta primera en la que se ubica la oficina Técnica. Los elementos situados en las distintas plantas son los siguientes: planta baja: dos aseos para el taller, bajo el entrepiso. Entreplanta: oficina Técnica. Planta primera: dos aseos destinados a oficinas y la planta, actualmente sin distribución pero que en su día se destinará a oficinas generales. **Pabellón Industrial**, adosado en su fachada Sur al Edificio Zona Norte y separado por junta de dilatación. Tiene una longitud de cincuenta y un metros ochenta centímetros y una anchura de nueve metros veinticinco centímetros, lo que hace una superficie total de cuatrocientos setenta y nueve metros y quince decímetros cuadrados. No tiene divisiones interiores y con acceso por su fachada Oeste. Sobre este edificio se construyeron los siguientes levantes: Piso primero. Este levante mide veintiún metros setenta centímetros de longitud y nueve metros diez centímetros de anchura, que hace una superficie de ciento noventa y siete metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. No tiene divisiones interiores y su acceso se realiza por la planta de oficinas situada al Sur de este piso elevado, en el edificio Zona Norte. En este piso primero y en su parte Norte queda



espacio sin edificar, dado que la superficie de la planta baja es de cuatrocientos setenta y nueve metros quince decímetros cuadrados. Los lindes de este levante son: Norte, con su fachada Norte y resto sin edificar; Sur, con cuerpo de oficinas; y Este y Oeste, con vuelo de terreno no edificado. Piso primero, destinado a oficinas, ocupando una superficie de doscientos ochenta y un metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados; tiene su acceso por la fachada Oeste, por medio de una escalera metálica ya existente. Los linderos de este levante son: Norte, con vallado que está en contacto con el Río Urola; Sur, con resto del piso primero; Este, con terreno sin edificar de Hermanos Unanue y mediante Este con fábrica de Conservas Oliveri; y Oeste, con vial que le separa de Fundiciones Torreaga.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

"**PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**", domiciliada en Azkoitia, Polígono Industrial Insausti, s/n, con CIF número B20402616, es dueño de la finca de que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por la Notario de Vitoria/Gasteiz doña Blanca Palacios Guillén, el once de abril de dos mil dieciséis, que motivó la inscripción 16ª de la finca número 3094, al folio 65 del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de ZUMAIA.

Sobre la expresada finca se ha tomado **ANOTACION** preventiva de la **DECLARACION DE CONCURSO VOLUNTARIO DE "PROMOCIONES TORREAGA, S.L."** y la **INTERVENCION DE SUS FACULTADES DE ADMINISTRACION y DISPOSICION**, desde el día once de febrero de dos mil catorce, por la administración concursal, en virtud de **procedimiento concursal número 82/2014** a instancia de "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", seguido en el **Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián**, solicitando concurso voluntario de la misma, por el que se dictó **Auto no firme** por Don Pedro José Malagón Ruiz, Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián, el día once de febrero de dos mil catorce, en el que se declara en concurso con carácter voluntario al deudor "PROMOCIONES TORREAGA, S.L.", el cual conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de la administración concursal, mediante su autorización o conformidad, y se nombra administrador concursal a la entidad "Gestión Concursal Integral, S.L.P." que reúne los requisitos del artículo 27.1 último inciso de la L.C.; por lo que se ordena que de la **DECLARACION DE CONCURSO VOLUNTARIO DE "PROMOCIONES TORREAGA, S.L."**, y de la **INTERVENCION DE SUS FACULTADES DE ADMINISTRACION y DISPOSICION**, desde el día once de febrero de dos mil catorce, por la administración concursal, se tome anotación preventiva sobre esta finca y ocho más; en virtud de un mandamiento expedido por duplicado por Doña María Isabel Villoslada Torquemada, Secretario del citado Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián, el once de febrero de dos mil catorce, que motivó la anotación letra B, **verificada con fecha cuatro de abril de dos mil catorce**, de la finca número 3094, al folio 85 vuelto del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia.



Sobre la finca de que se trata se halla anotado la **APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACION, DISOLUCION DE SOCIEDAD y CESE DE ORGANO DE ADMINISTRACION** de la Sociedad "**PROMOCIONES TORREAGA, S.L.**", a consecuencia del citado procedimiento concursal número 82/2014, seguido en el **Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián**, en el que la citada sociedad concursal "**PROMOCIONES TORREAGA, S.L.**" tiene solicitada la liquidación de su patrimonio; Y en Auto dictado por Don Pedro José Malagón Ruiz, Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián el veintiuno de febrero de dos mil catorce, se abre la fase de liquidación de la concursada "**PROMOCIONES TORREAGA, S.L.**", fase que se desarrollará paralelamente a la fase común del concurso; durante la fase de liquidación quedarán en suspenso las facultades de administración y disposición de la concursada sobre su patrimonio con los efectos establecidos en el Título III de la LC., y se declara disuelta la entidad concursada cesando en su función sus administradores sociales, que serán sustituidos por la administración concursal; en virtud de un mandamiento expedido por duplicado por Doña María Isabel Villoslada Torquemada, Secretario Judicial del citado Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Donostia-San Sebastián el veintiuno de febrero de dos mil catorce, que motivó la anotación letra C, **verificada con fecha cuatro de abril de dos mil catorce**, de la finca número 3.094, al folio 85 vuelto, del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia.

Las citadas **ANOTACION PREVENTIVA LETRA B de declaración de concurso voluntario** tomada en virtud de auto dictado el once de febrero de dos mil catorce y la **anotación preventiva letra C de apertura de la Fase de Liquidación, Disolución de Sociedad y Cese de Organo de Administración**, tomada en virtud de auto dictado el veintiuno de febrero de dos mil catorce, **QUEDAN CONVERTIDAS EN INSCRIPCION** a saber: - la anotación letra **B** al haber adquirido firmeza dicho Auto de fecha once de febrero de dos mil catorce, tal como resulta de la inscripción 6ª de la hoja número SS-23986 correspondiente a la sociedad "**PROMOCIONES TORREAGA, S.L.**", al folio 103 vuelto del tomo 2104 de Inscripciones, del Registro Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa, en la cual también constan las circunstancias personales del ADMINISTRADOR CONCURSAL y la fecha de aceptación del cargo: "**Gestión Concursal Integral, S.L.P.**", representada por Don Javier Sánchez Serrano, economista, con DNI número 05204346, que aceptó el cargo el veinte de febrero de dos mil catorce; en virtud de Diligencia de Adición al auto que motivó la anotación letra B, extendida en San Sebastián, el ocho de abril de dos mil catorce, por la Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de San Sebastián; - y la anotación letra **C** al hacerse constar que el Auto de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, es firme, según resulta de la inscripción 7ª de la citada hoja número SS-23986 correspondiente a la repetida sociedad "**PROMOCIONES TORREAGA, S.L.**", al folio 104 vuelto del tomo 2104 de Inscripciones, del Registro Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa; en virtud de certificación expedida el veintinueve de abril de dos mil catorce, por don Joaquín Torrente García de la Mata, Registrador Mercantil de la Provincia de Gipuzkoa, que motivó la inscripción 15ª, **verificada con fecha dieciocho de julio de dos mil catorce**, de la finca número 3.094, al folio 85 vuelto, del tomo 1841 del Archivo, libro 159 de Zumaia,

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.



La presente nota informativa se entiende sin perjuicio de afecciones fiscales de la finca.

Que al margen de la inscripción 16ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña Maribel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Suelos Contaminados, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día catorce del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo para uso industrial en el emplazamiento de c/Hego nº 2 de Zumaia (Gipuzkoa), **Ref: DCS-0141/22-AI**, iniciado a solicitud de "PROMOCIONES SALBIDE, S.L", ante el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 14:16:35 horas del día 14 del mes actual, asiento 468, del tomo 157 Diario. Azpeitia, 20 de septiembre de 2.022.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.



- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199CB084B77

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CF13

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000886926

Finca número: 4276 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **EDIFICIO INDUSTRIAL** de "Fundiciones Torreaga, S.A.", sito en Zumaia, en las Riveras de Torreaga, antes sin número, hoy **Hego Kalea número uno**. El edificio ocupa una superficie en planta de seis mil setecientos cuarenta metros cuadrados teniendo su acceso principal por la fachada Sur desde el camino carretil de las Riveras, disponiendo además de otra entrada accesoria por la fachada Sur, la cual comunica con el patio interior que después se menciona. La edificación está realizada a una sola planta y se destina a talleres y naves industriales. El edificio se halla totalmente rodeado por el resto no edificado del solar disponiendo de una zona de aparcamientos al frente del edificio, es decir, en la fachada Sur, de un patio interior con una superficie de mil ciento sesenta metros cuadrados y el resto del solar no edificado se halla situado al Norte del edificio, todo como una sola finca de once mil ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, ferrocarril del Urola; Sur, por donde tiene su entrada, con camino carretil de las Riveras y en parte con el edificio segregado; Este, el malecón de las Riveras y en parte con el edificio segregado; y Oeste, con pertenecidos de Marcial Ucin y en parte con el edificio segregado. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados, y hecha la notificación al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 12/01/2022
Inscripción : 29^a
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/138



Finca : 4276
Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a cero enteros ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 30^a
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/138
Finca : 4276
Municipio : ZUMAIA

CARGAS :

1) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** que copiada dice así: "Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquél momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente. 5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante. 6. Cualquier carga o gasto previo o



imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora. Resolución de la compraventa. La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que haya cumplido la suya. Efectos de la Resolución. Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato. Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero. La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio; establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javiér Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivó la inscripción 20ª de la finca número 4276 cuadruplicado, al folio 134 vuelto del Tomo 1657 del Archivo, libro 139 de Zumaia.

2) Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que



el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

Al margen de las inscripciones 25ª y 28ª de dicha la numero 4276, a los folios 136 vuelto y 138 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la



certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), **Ref. Elec.: DCS-0085/21**, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.



- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001993AB8ACC1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CC03

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895355

Finca número: 5126 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO TRES.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrada en parte en la planta de sótano -cota más seis cuarenta y cinco-, tercer local a contar por la izquierda entrando por la fachada que da al Oeste, y en parte en la planta baja -cota más doce-, segundo local a contar por la izquierda entrando en dicha planta por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde las dos calzadas que rodean las plantas de sótano y baja del pabellón industrial, por su lado Oeste. Las dos porciones de planta de sótano y planta baja de que consta el local, se comunican interiormente a través de una escalera pegante a la fachada Este del Pabellón. En planta de sótano tiene una superficie construida de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados y en planta baja de quinientos treinta y dos metros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes y carece de distribución interior. Linda: Norte, locales números dos y cuatro; Sur, calzadas que rodean las plantas de sótano y baja del Pabellón industrial por su lado Oeste; Este, muro de cierre de la edificación que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, con las referidas calzadas. Cuota de participación en los elementos comunes: doce enteros y sesenta y nueve centésimas por ciento, del PABELLON INDUSTRIAL sito en el Polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La "**COMPañIA TELEFONICA NACIONAL DE ESPAÑA, S.A.**", es dueña de la finca que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumaia Don Emiliano Álvarez, el veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 5126, al folio 94 del tomo 1225 del Archivo, libro 101 de Zumaia.

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los



coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

Que al margen de la citada inscripción 1ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser



informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199B09C6712

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos



electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZM81

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895362

Finca número: 5127 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO UNO.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrado en la **PLANTA de SOTANO** -cota más seis cuarenta y cinco-, **PRIMER local** a contar por la **izquierda** entrando por la **fachada** que da al **Oeste**. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del pabellón industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de mil ciento diez metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes y carece de distribución interior. Linda: Norte, muro de rampa de acceso general a la planta primera del pabellón y local destinado a Centro de Transformación de energía eléctrica; Sur, local número dos; Este, muro de cierre de la edificación, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada de acceso. Cuota de participación en los elementos comunes: trece enteros y ochenta y siete centésimas por ciento, del **PABELLON INDUSTRIAL** sito en el Polígono nueve, hoy **Eztazioko Kalea número diecinueve**, en jurisdicción de la villa de Zumaia.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TTULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 12/01/2022

Inscripción : 17ª

Fecha inscripción: 23/03/2022

Tomo/Libro/Folio : 2168/197/64

Finca : 5127

Municipio : ZUMAIA



Título : En cuanto a ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 18ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2168/197/64
Finca : 5127
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** que copiada literalmente dice así: "Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquél momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciere en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de



percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente. 5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante. 6. Cualquier carga o gasto previo o imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora. **Resolución de la compraventa.** La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que haya cumplido la suya. **Efectos de la Resolución.** Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato. Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero. La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio.". Establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivaron la inscripción 8ª de la finca número 5127, al folio 69 del Tomo 1657 del Archivo, libro 139 de Zumaia.

3) Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS**



MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17^a y 19^a de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13^a y 15^a de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13^a y 15^a de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10^a y 12^a de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15^a y 17^a de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15^a y 17^a de la finca número



5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión



o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199C7928F91

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199C7928F91

Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZN62

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895379

Finca número: 5128 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS-UNO.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrado en la **PLANTA de SOTANO** -cota más seis cuarenta y cinco-, **segundo local** a contar por la **izquierda** entrando por la **fachada** que da al **Oeste**. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de quinientos once metros y sesenta y tres decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes y carece de distribución interior. Linda: Norte, local número uno; Sur, local número dos; Este, muro de cierre de la edificación, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación en los elementos comunes: seis enteros y ochenta y siete centésimas por ciento, del **PABELLON INDUSTRIAL** sito en el **Polígono nueve** en jurisdicción de la villa de Zumaia.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 12/01/2022

Inscripción : 13^a

Fecha inscripción: 23/03/2022

Tomo/Libro/Folio : 2096/190/149

Finca : 5128

Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a cero enteros ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián



Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 14ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/149
Finca : 5128
Municipio : ZUMAIA

CARGAS :

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) Sujeta a la **CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO** que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que



el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.



Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del



mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199635860B3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199635860B3

Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZZ27

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895386
Finca número: 5129 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS-DOS.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrado en la **PLANTA de SOTANO** -cota más seis cuarenta y cinco-, **tercer local** a contar por la **izquierda entrando** por la **fachada** que da al **Oeste**. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de doscientos cuarenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes y carece de distribución interior. Linda: Norte, local números dos-uno; Sur, local número dos; Este, muro de cierre de la edificación que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación en los elementos comunes tres enteros y veinte centésimas por ciento, del **PABELLON INDUSTRIAL** sito en el **polígono nueve** en jurisdicción de la villa de Zumaia.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 12/01/2022
Inscripción : 10^a
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/132
Finca : 5129
Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a cero enteros ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián



Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 11ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/133
Finca : 5129
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) Sujeta a la **CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO** que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las



cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.



Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de



Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001998D8C3119

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CC39

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895928

Finca número: 5183 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CUATRO-UNO.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrado en la **PLANTA BAJA** -cota más doce-, **primer local** a contar por la **izquierda** entrando en dicha planta por la **fachada** que da al **Oeste**. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta baja del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de mil quinientos cincuenta y cinco metros y cinco decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes. Consta de un departamento. Linda: Norte, muro de cierre del edificio y escalera de acceso a la planta alta; Sur, resto del local número cuatro; Este, muro de cierre del pabellón, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada que rodea la planta baja del inmueble por ese lado. Cuota de participación en los elementos comunes: veinticuatro enteros y noventa centésimas por ciento, del PABELLON INDUSTRIAL sito en el Polígono nueve, hoy **Eztazioko Kalea número diecinueve**, en jurisdicción de la villa de Zumaia. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 12/01/2022

Inscripción : 15^a

Fecha inscripción: 23/03/2022

Tomo/Libro/Folio : 2204/201/177

Finca : 5183

Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a cero enteros ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez



Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 16ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2204/201/178
Finca : 5183
Municipio : ZUMAIA

CARGAS :

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** que copiada literalmente dice así: "Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquél momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciere en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se



devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente. 5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciere en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante. 6. Cualquier carga o gasto previo o imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora. **Resolución de la compraventa.** La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que haya cumplido la suya. **Efectos de la Resolución.** Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato. Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero. La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio.". Establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivaron la inscripción 6ª de la finca número 5183, al folio 71 del Tomo 1657 del Archivo, libro 139 de Zumaia.

3) Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil



veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de



la finca número **4276**, al folio **138** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000886926**, y las inscripciones **19^a** y **21^a** de la finca número **6202**, obrantes al folio **144** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000906136**.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de



manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 2200019937344819

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CC58

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895935

Finca número: 5184 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CUATRO-DOS.-** LOCAL O NAVE INDUSTRIAL integrada en la planta baja -cota doce-, tercer local a contar por la izquierda entrando en dicha planta por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta baja del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de seiscientos cuarenta y ocho metros y treinta y nueve decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, resto del local número cuatro; Sur, local número tres; Este, muro de cierre del pabellón, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada que rodea la planta baja del inmueble por ese lado. Cuota de participación en los elementos comunes: diez enteros y treinta y nueve centésimas por ciento del PABELLON INDUSTRIAL sito en el polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

REFERENCIA CATASTRAL NUMERO: 1609001.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

AGUSTIN AIZPURU AGUIRRE con DNI 15099049, **JAVIER AIZPURU OLAIZOLA** con DNI 15982250 y **AGUSTIN AIZPURU OLAIZOLA**, con DNI 34082638, POR TERCERAS E IGUALES PARTES INDIVISAS con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Don Diego María Granados Asensio
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 11/11/2010
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 01/12/2010
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/132
Finca : 5184
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:



1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

Que al margen de la inscripción 1ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.=

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de



este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.





(*) C.S.V. : 220001993DDFB5C7

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CC22

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895942

Finca número: 5185 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CUATRO.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrada en la planta baja -cota doce-, tercer local a contar por la izquierda entrando en dicha planta por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta baja del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de doscientos cuarenta metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, local número cuatro-tres; Sur, local número cuatro-dos; Este, muro de cierre del pabellón que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada que rodea la planta baja del inmueble por ese lado. Cuota de participación: tres enteros y ochenta y cinco centésimas por ciento del Pabellón Industrial sito en el Polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

JOSE RAMON ARRUTI FERNANDEZ, con DNI 44138553N, **MARIA ARANZAZU ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44151561W, **MARIA ARRITOKIETA ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44159018F e **IÑAKI ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44159019P

Participación: una cuarta parte indivisa, proindiviso e iguales cuartas partes, con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Doña Maria de los Remedios Aguirre Sánchez-Barriga
Población : Zumaia
Fecha escritura : 30/03/1999
Inscripción : 5ª
Fecha inscripción: 26/07/1999
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/136
Finca : 5185
Municipio : ZUMAIA

MARIA CARMEN ARRUTI EIZAGUIRRE, con DNI 15141586

Participación: **cuatro doceavas partes indivisas**, con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Doña Maria de los Remedios Aguirre Sánchez-Barriga
Población : Zumaia
Fecha escritura : 12/03/1999



Inscripción : 6ª
Fecha inscripción: 26/07/1999
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/137
Finca : 5185
Municipio : ZUMAIA

JUAN EGAÑA ECHAVE, con DNI 15098764T

Participación: **una sexta parte indivisa**, con carácter privativo

JUAN ANTONIO AIZPURUA EGAÑA, con DNI 15935548K, **MANUEL AIZPURUA EGAÑA**, con DNI 15935611S y **MARIA ARANZAZU AIZPURUA EGAÑA**, con DNI 72429159C

Participación: **una sexta parte indivisa**, por terceras e iguales partes, con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Doña Idurre Atorrasagasti Gurpegui
Población : Zumaia
Fecha escritura : 03/02/2017
Inscripción : 7ª
Fecha inscripción: 17/03/2017
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/137
Finca : 5185
Municipio : ZUMAIA

JOSE RAMON ARRUTI FERNANDEZ, con DNI 44138553N, **MARIA ARANZAZU ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44151561W, **MARIA ARRITOKIETA ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44159018F e **IÑAKI ARRUTI FERNANDEZ**, con DNI 44159019P

Participación: **una doceava parte indivisa**, por cuartas e iguales partes, con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Doña Idurre Atorrasagasti Gurpegui
Población : Zumaia
Fecha escritura : 06/08/2020
Inscripción : 8ª
Fecha inscripción: 01/09/2020
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/137
Finca : 5185
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y



tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) Una tercera parte indivisa perteneciente a don Juan Egaña Echave, doña Maria Aranzazu, don Manuel y don Juan Antonio Aizpurua Echave, inscrita en la citada inscripción 7ª, con la suspensión de la fe pública registral de conformidad con el Artículo 28 de la Ley Hipotecaria, por plazo de 2 años, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, don Jesús María Egaña Echave, es decir, desde el nueve de agosto de dos mil dieciséis; según resulta de la inscripción 7ª de la finca número 5185, al folio 137 del tomo 1242 del Archivo, libro 102 de ZUMAIA.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

Al margen de las inscripciones 2ª, 3ª, 5ª y 6ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho



del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001998AE962D5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios



electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZN23

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895959

Finca número: 5186 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS.- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL** integrado en la **PLANTA de SOTANO**, -cota más seis con cuarenta y cinco-, **sexto local**, antes cuarto, a contar por la izquierda entrando por la **fachada** que da al **Oeste**. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de cuatrocientos treinta y dos metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional en elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, con el local número dos-cuatro; Sur, local número tres y zona de giro de la calzada que rodea la planta de sótano del pabellón industrial, por su lado Oeste; Este, muro de cierre de la edificación, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación en los elementos comunes: cuatro enteros y noventa y siete centésimas por ciento, del **PABELLON INDUSTRIAL** sito en el Polígono nueve, hoy **número veintiuno de Eztazioko Kalea**, en jurisdicción de la villa de Zumaia.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 12/01/2022

Inscripción : 13ª

Fecha inscripción: 23/03/2022

Tomo/Libro/Folio : 2161/196/185

Finca : 5186

Municipio : ZUMAIA



Título : En cuanto a ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 14ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2161/196/186
Finca : 5186
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de



cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número **5127**, obrantes al folio **64** y su vuelto del tomo **2168** del Archivo, libro **197** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895362**, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número **5186**, obrantes a los folios **185** y **186** del tomo **2161** del Archivo, libro **196** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895959**, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número **5128**, obrantes al folio **149** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895379**, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número **5129**, obrantes a los folios **132** y **133** del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895386**, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número **5183**, obrantes al folio **177** y su vuelto del tomo **2204** del Archivo, libro **201** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895928**, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número **5187**, obrantes al folio **154** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000895966**, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número **4276**, al folio **138** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000886926**, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número **6202**, obrantes al folio **144** y su vuelto del tomo **2096** del Archivo, libro **190** de **Zumaia**, Código Registral Unico **20001000906136**.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:



No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al



Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001999D53E3DA

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CF00

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895966

Finca número: 5187 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CINCO.- LOCAL** destinado a **oficinas** o a usos industriales u otros servicios integrado en la planta alta -cota más diecisiete con veinticinco- del pabellón. Dispone de acceso directo a través de la escalera que arranca del extremo Norte de la calzada que rodea la planta baja del pabellón industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de mil cincuenta y un metros cuadrados sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda por todos sus lados con las fachadas del pabellón. Cuota de participación en los elementos comunes: nueve enteros y ochenta y cuatro centésimas por ciento, del PABELLON INDUSTRIAL, sito en el Polígono nueve, hoy **Eztazioko Kalea número diecinueve**, en jurisdicción de la villa de Zumaia.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 12/01/2022

Inscripción : 15^a

Fecha inscripción: 23/03/2022

Tomo/Libro/Folio : 2096/190/154

Finca : 5187

Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 03/02/2022



Inscripción : 16^a
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/155
Finca : 5187
Municipio : ZUMAIA

CARGAS :

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3^a de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** que copiada literalmente dice así: "Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquél momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la



escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente. 5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante. 6. Cualquier carga o gasto previo o imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora. **Resolución de la compraventa.** La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que haya cumplido la suya. **Efectos de la Resolución.** Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato. Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero. La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio.". Establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javiér Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivaron la inscripción 6ª de la finca número 5187, al folio 143 del Tomo 1242 del Archivo, libro 102 de Zumaia.

3) Sujeta a la **CONDICION RESOLUTORIA** por **PLAZO APLAZADO** que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al



amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del



Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y



del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199189764AF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZZ91

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000898417

Finca número: 5431 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS-CUATRO.-** Local o nave industrial, integrado en la planta de sótano -cota mas seis con cuarenta y cinco-, quinto local a contar por la izquierda entrando por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del Pabellón Industrial por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de doscientos treinta y un metros y dos decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional en los elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, local número dos-tres; Sur, local número dos; Este, muro de cierre de la edificación que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación: dos enteros y sesenta y tres centésimas por ciento del Pabellón Industrial sito en el Polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La sociedad "**INDUSTRIAS GAIR, S.A.**", es dueña de la finca que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de Azpeitia Don Fermin Lizarazu Aramayo, el veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y siete, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 5431, al folio 4 del tomo 1299 del Archivo, libro 108 de Zumaia.

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los



restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

2) Hipoteca a favor de "**BANCO DE VIZCAYA, S.A.**", en garantía de préstamo hipotecario, respondiendo esta finca de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTAS NOVENTA Y SIETE MIL PESETAS** de principal, sus intereses de cinco años al catorce enteros cincuenta céntimos por ciento anual, y de **TRES MILLONES DE PESETAS** que se fijan para costas y gastos, el reintegro del capital se verificará de la siguiente forma, durante los dos primeros años de vigencia de la operación no se pagará ninguna cantidad de amortización solamente los intereses devengados al tipo de interés estipulado, y en los cinco años restantes, mediante el abono de diez cuotas semestrales iguales, siendo la primera amortización a los treinta meses del otorgamiento de la escritura que se dirá, y la última a los siete años, plazo final de la operación. Se tasa la finca a efectos de subasta en **DIECIOCHO MILLONES DE PESETAS**. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Donostia/San Sebastián, Don Manuel Portela, el nueve de marzo de mil novecientos ochenta y siete, que motivó la inscripción 2ª de la finca número 5431, al folio 4 del tomo 1299 del Archivo, libro 108 de ZUMAIA.

La presente nota informativa se entiende sin perjuicio de afecciones fiscales de la finca.

Que al margen de la citada inscripción 1ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los



datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.





(*) C.S.V. : 220001998C995E40

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CC74

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000899735

Finca número: 5562 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CUATRO-TRES.**- LOCAL o NAVE INDUSTRIAL, integrada en la planta baja -cota más doce-, segundo local a contar por la izquierda entrando en dicha planta por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta baja del Pabellón industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, local número cuatro-uno; Sur, resto del local número cuatro; Este, muro de cierre del pabellón, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada que rodea la planta baja del inmueble por ese lado. Cuota de participación: tres enteros y noventa y seis centésimas por ciento del Pabellón Industrial sito en el Polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

DON JUAN EGAÑA ECHAVE casado con DOÑA MARIA JOSEFA ARRUTI EIZAGUIRRE, con carácter presuntivamente ganancial, son dueños de la finca que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumaia Don Jose Luis Martínez Gil, el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y siete, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 5562, al folio 35 del tomo 1324 del Archivo, libro 110 de Zumaia.

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán



establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consistiendo en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

Que al margen de la citada inscripción 1ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los



critérios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001992757255F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZZ51

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000904255

Finca número: 6014 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS-TRES-A.-** Local o nave industrial señalado con la letra A, integrado en la planta de sótano -cota menos seis con cuarenta y cinco-, cuarto local lado Oeste, a contar por la izquierda entrando por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta de sótano del pabellón industrial por su lado Oeste. Tiene una superficie construida de ciento veintitrés metros y veinticinco decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional en los elementos comunes. Linda: Norte, local número dos-dos; Sur, local número dos-cuatro; Este, local número dos-tres-B; y Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación en los elementos comunes: un entero y sesenta y nueve centésimas por ciento del Pabellón Industrial sito en el Polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

Los cónyuges **DON JOSE MARIA ALCORTA MENDIZABAL y DOÑA ISABEL GARCIA PEREZ**, con carácter ganancial, son dueños de la finca que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumaia Don Augusto Gómez-Martinho, el once de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, que motivó la inscripción 2ª de la finca número 6014, al folio 22 del tomo 1410 del Archivo, libro 119 de Zumaia.

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán



establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consistiendo en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

La presente nota informativa se entiende sin perjuicio de afecciones fiscales la finca.

Que al margen de la inscripción 2ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010. ="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las



personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199356B4475

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199356B4475



Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z64ZZ70

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000904262
Finca número: 6015 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO DOS-TRES-B.-** Local o nave industrial señalado con la letra B, integrado en la planta de sótano-ota menos seis con cuarenta y cinco-, cuarto local lado Este, a contar por la izquierda entrando por la fachada que da al Oeste. Tiene una superficie construida de ciento veintitrés metros y veinticinco decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional en los elementos comunes. Linda: Norte, local número dos-dos; Sur, local número dos-cuatro; Este, muro de cierre de la edificación que se separa de la finca de Fundiciones Torreaga; y Oeste, con la referida calzada. Cuota de participación: un entero y catorce centésimas por ciento del Pabellón Industrial sito en el polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La compañía mercantil "**INDUSTRIAS GAIR, S.A.**", es dueña de la finca que se trata, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumaia Don Augusto Gómez Martinho Cruz, el dieciséis de enero de mil novecientos noventa, que motivó la inscripción 2ª de la finca número 6015, al folio 25 del tomo 1410 del Archivo, libro 119 de Zumaia.

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucín Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas Municipales. Los citados Señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucín, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y



tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

Que al margen de la citada inscripción 2ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán



de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001995324159D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 220001995324159D

Información Registral expedida por

RAFAEL STAMPA CASTILLO

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L. SUQUIA IRASTORZA

con DNI/CIF: B20040598



INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : Z65CF44

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000906136

Finca número: 6202 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **EDIFICIO** destinado a **OFICINAS** en las Riveras de Torreaga de Zumaia, hoy **Hego Kalea número uno**, situado en el ángulo Sur-Oeste de la total edificación de la finca matriz, la cual se desarrolla en tres plantas comunicadas interiormente, ocupando en planta baja una superficie de doscientos setenta metros cuadrados, en planta primera una superficie de trescientos veinte metros cuadrados y en planta segunda una superficie de doscientos veinte metros cuadrados. Linda: por el Sur, por donde tiene su acceso, con camino carretil de las Riveras; por Norte y Este, con finca matriz; y Oeste, con finca matriz y Marcial Ucin.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 4/2015 de 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha manifestado que la finca se encuentra incluida en el Catálogo del Gobierno Vasco de Suelos potencialmente contaminados, y hecha la notificación al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

La mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**", unipersonal con CIF B75162297
Participación: la total finca

Título : En cuanto a noventa y nueve enteros dieciocho centésimas por ciento por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 12/01/2022
Inscripción : 19ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/144
Finca : 6202
Municipio : ZUMAIA

Título : En cuanto a cero enteros ochenta y dos centésimas por ciento en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : don Manuel Fernando Cánovas Sánchez



Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 03/02/2022
Inscripción : 20ª
Fecha inscripción: 23/03/2022
Tomo/Libro/Folio : 2096/190/144
Finca : 6202
Municipio : ZUMAIA

CARGAS :

1) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** que copiada dice así: "Condiciones de la compraventa: 1. Con la entrega de las fincas, la parte vendedora transmite, de igual modo, todos los derechos indemnizatorios que le pudieran corresponder y que serán fijados y cuantificados por la Junta de Compensación. 2. Las fincas adquiridas serán entregadas a la parte compradora en una fecha anterior a veintitrés meses desde de la fecha de la escritura que se registra. La entrega se efectuará una vez que la actividad industrial de "TS Fundiciones, S.A.", en las fincas haya cesado. 3. Si la entrega de las citadas fincas fuese realizada en una fecha posterior a los veintitrés meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte vendedora se obliga a entregar a la parte compradora una cantidad equivalente a los días de retraso aplicándoles el Euribor vigente en aquél momento incrementado en cero con cinco puntos sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora. Estas cantidades se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere a los veintitrés meses reseñados. 4. Si la entrega de las citadas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los veintisiete meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, la parte compradora podrá optar bien por esperar la entrega o bien por resolver el contrato unilateralmente. En el supuesto de que optara por la espera, podrá exigir el interés previsto en el apartado 3 anterior, además de una penalización diaria de mil euros. En este supuesto, la penalización e intereses se liquidarán y abonarán a los compradores cada día treinta del mes que supere los veintisiete meses desde la firma de la escritura. Caso de optar por resolver el contrato unilateralmente, y además de percibir los avales y el precio entregado, será resarcida por la parte vendedora con los intereses y penalización indicada en el apartado 3 reseñado, que se devengarán, en cuanto a los intereses, desde el momento de la entrega de los importes parciales hasta la devolución de las cantidades, y en cuanto a la penalización por el número de días transcurridos desde de la firma de la escritura, además de por los gastos de estudios, proyectos y demás gastos justificados en los que haya incurrido con relación a la promoción inmobiliaria, y todo ello hasta un máximo del veinte enteros por ciento del precio de la compraventa, sin que en tal caso resulte de aplicación la penalización prevista posteriormente. 5. Si la entrega de las referidas fincas no se hiciera en una fecha anterior a los cuarenta y ocho meses desde la firma de la escritura pública de compraventa, el presente contrato que se registra se entenderá resuelto por incumplimiento de la parte vendedora y los efectos de dicha resolución serán señalados más adelante. 6. Cualquier carga o gasto previo o imprevisto, incluso suelos eventualmente contaminados, que pudieren tener las fincas objeto del contrato que se registra, a fin de desarrollar los aprovechamientos previstos en la revisión de Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Zumaia para su Unidad de Ejecución 12.2, serán a cargo de la parte compradora. Resolución de la compraventa. La compraventa podrá resolverse: A) Por mutuo acuerdo de las partes. B) Por el incumplimiento, por parte de cualquiera de ellas, de las obligaciones esenciales que asume por virtud de la firma de la escritura que se registra, asistiendo tal derecho a la parte que



haya cumplido la suya. Efectos de la Resolución. Si la resolución se produjera por mutuo acuerdo de las partes se estará a lo pactado en tal momento. Si la resolución tuviese lugar por el incumplimiento por parte de la compradora, los vendedores podrán retener en su poder como compensación por dicha resolución las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa, lo que operará como cláusula penal. Si la resolución tuviese lugar por incumplimiento por parte de la parte vendedora, la compradora tendrá derecho a la devolución duplicada de las cantidades entregadas a cuenta del precio, también como cláusula penal, o exigir el cumplimiento del contrato. Domicilio a efectos de notificaciones. Para las notificaciones, se designan los siguientes domicilios: a) De la parte vendedora, el de veinte mil setecientos cincuenta de Zumaia, Barrio de la Estación, sin número. b) De la parte compradora, el de Donostia-San Sebastián, Paseo de Errotaburu número uno-tercero. La resolución de compraventa pactada no garantiza el aplazamiento del precio; establecida en escritura otorgada en Zumaia el veintinueve de octubre de dos mil cuatro ante el Notario Don Francisco Javiér Lázaro Eusa y complementada por otra escritura otorgada en Zumaia ante el mismo Notario Don Francisco Javier Lázaro Eusa el día cuatro de febrero de dos mil cinco; que motivó la inscripción 10ª de la finca número 6202, al folio 215 vuelto del Tomo 1446 del Archivo, libro 122 de Zumaia.

2) Sujeta a la CONDICION RESOLUTORIA por PLAZO APLAZADO que copiada dice así: La mercantil "ISGA INMUEBLES, S.A", con CIF número A75088773, como parte vendedora, y la mercantil "**ZUMAIASUKIA, S.L.**" unipersonal, con CIF número B75162297, como parte compradora, pactaron un aplazamiento de parte del precio de la compraventa, por la cantidad de OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS, sin devengo de interés, a abonarse en UNA UNICA CUOTA, por el referido importe, antes del día 15 de diciembre de 2022, sin perjuicio de que el pago pudiera anticiparse, total o parcialmente, en cualquier otro momento, según libremente convengan las partes. El pago se realizará mediante transferencia en la cuenta en entidad de crédito que las partes designen o mediante cheque bancario nominativo, según libremente convengan las partes. Tras haberse pagado parcialmente el precio aplazado y cancelado parcialmente la condición resolutoria, el **precio aplazado** ha quedado establecido en la cantidad de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS** y se ha modificado la fecha de vencimiento de la obligación de pago, siendo la nueva fecha, el quince de diciembre de dos mil veintitrés, y, consecuentemente, la de vigencia de la condición resolutoria pactada en garantía de dicho pago, siendo **la nueva fecha el QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES**. Se estipula como **CONDICION RESOLUTORIA explícita**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que la falta de pago de la totalidad del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa revirtiendo a la vendedora el pleno dominio de las fincas o, en su caso, de las parcelas resultantes de la reparcelación y que deriven de las fincas o cuotas sobre las mismas, libres de cargas y gravámenes, salvo las propiamente inherentes a cargas urbanísticas de un proceso reparcelatorio, en su caso. Bastará, para que la resolución tenga lugar, un requerimiento notarial o judicial de pago dirigido por la parte vendedora a la parte compradora y el transcurso de veinte días naturales sin que el mismo sea atendido. En tales casos, el vendedor tendrá derecho a retener las cantidades ya abonadas por la compradora en concepto de penalización por incumplimiento contractual. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de sesenta días naturales desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido dicho plazo, no se hubiera depositado en el Registro de la Propiedad el documento ejercitando la resolución, podrá la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. La



referida condición resolutoria afecta a una participación indivisa de **NOVENTA Y NUEVE ENTEROS DIECIOCHO CENTESIMAS POR CIENTO** en las fincas registrales 5127, 5186, 5128, 5129, 5183, 5187, 4276 y 6202 de Zumaia, y del precio total aplazado de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS**, corresponden TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5127; CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS a la finca registral 5186; CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CENTIMOS a la finca registral 5128; SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS a la finca registral 5129; QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS a la finca registral 5183; DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 5187; CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 4276; y CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS a la finca registral 6202. Fue constituida en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el doce de enero de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, número de protocolo 38, y cancelada parcialmente y modificada en cuanto al plazo en escritura otorgada en Donostia/San Sebastián el diez de octubre de dos mil veintidós ante el Notario don Manuel Fernando Cánovas Sánchez, protocolo 2503, que motivaron: las inscripciones 17ª y 19ª de la finca número 5127, obrantes al folio 64 y su vuelto del tomo 2168 del Archivo, libro 197 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895362, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5186, obrantes a los folios 185 y 186 del tomo 2161 del Archivo, libro 196 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895959, las inscripciones 13ª y 15ª de la finca número 5128, obrantes al folio 149 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895379, las inscripciones 10ª y 12ª de la finca número 5129, obrantes a los folios 132 y 133 del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895386, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5183, obrantes al folio 177 y su vuelto del tomo 2204 del Archivo, libro 201 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895928, las inscripciones 15ª y 17ª de la finca número 5187, obrantes al folio 154 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000895966, las inscripciones 29ª y 31ª de la finca número 4276, al folio 138 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000886926, y las inscripciones 19ª y 21ª de la finca número 6202, obrantes al folio 144 y su vuelto del tomo 2096 del Archivo, libro 190 de Zumaia, Código Registral Unico 20001000906136.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

Al margen de las inscripciones 15ª y 18ª de la finca número 6202, a los folios 143 y 144 del tomo 2096, del Archivo, libro 190 de Zumaia, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero de 2.005, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, solicitada en instancia suscrita en Vitoria-Gasteiz, por doña María Isabel Martínez Martínez, Jefa del Servicio de Residuos Peligrosos y Calidad del Suelo, del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el día ocho del mes actual, a los efectos del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento situado en el Ámbito "12.2 TORREAGA" ubicado dentro del término municipal de Zumaia (Gipuzkoa), **Ref. Elec.:**



DCS-0085/21, iniciado a solicitud de "Construcciones Sukia, S.L.", ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco; que se ha presentado telemáticamente a las 16:09:05 horas del día 8 del mes actual, asiento 111, del tomo 156 Diario. Azpeitia, 11 de marzo de 2.022.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 23 de febrero de 2023.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.



- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001995B705CB3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



ANEXO 2.

**Copias de informes de valoración de los costes de traslado
de actividades económicas existentes.**

Anexo 2.1.

Valoración del traslado de Industrias GAIR, S.A.

Anexo 2.2.

Valoración del traslado de Electricidad Aizpuru

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

Anexo 2.1.
Valoración del traslado de Industrias GAIR, S.A.

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

INDUSTRIAS GAIR S.L.

VALORACIÓN DEL TRASLADO E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Promotor:

INDUSTRIAS GAIR S.L.

Emplazamiento:

**ESTAZIO KALEA 9
20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)**

AUTOR:

Jon Arratibel Uranga
Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado Nº 3014

VALORACIÓN DEL TRASLADO

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN	4
2 REDACCIÓN DEL INFORME	4
3 MOTIVOS DEL TRASLADO	5
4 DATOS DEL TITULAR.....	5
5 OBJETO DE LA VALORACIÓN	6
6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	7
7 CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	9
8 VIABILIDAD TÉCNICA DE LA OPERACIÓN	9
9 GASTOS DE ACONDICIONAMIENTO DE NUEVO LOCAL.....	10
10 TAREAS DE TRASLADO	10
11 GASTOS DERIVADOS DE LA PARADA PRODUCTIVA	13
12 PENALIZACIONES Y RECUPERACIÓN DE CUOTA DE MERCADO	16
13 ALMACÉN TEMPORAL	18
14 ACCIÓN PUBLICITARIA.....	18
15 GASTOS SOCIALES	18
16 LUCRO CESANTE TEMPORAL, INDEMNIZACIONES LABORALES	18
17 RESUMEN Y DESGLOSE DE ESTIMACIÓN DE COSTES	18

18 CONCLUSIONES19

1 INTRODUCCIÓN

Este estudio se ha realizado por encargo de INDUSTRIAS GAIR S.L. a fin de evaluar de forma rigurosa la viabilidad económica y técnica de los traslados, y la repercusión de los mismos en la Actividad Económica de la empresa INDUSTRIAS GAIR S.L, situado en Estazio kalea 9 de Zumaia.

Para su elaboración se ha tenido acceso a información confidencial de la empresa, por lo que tanto el estudio en su conjunto, como todas y cada una de las partes que lo componen deben ser consideradas como absolutamente confidenciales, no autorizándose bajo ningún concepto la divulgación de su contenido sin previa autorización formal y escrita por parte del Consejo de Administración de INDUSTRIAS GAIR S.L. o de su Gerencia.

Esta Ingeniería queda a disposición de INDUSTRIAS GAIR S.L. para cualquier aclaración o ampliación de información complementaria que fuera precisa, así como para la explicación de su contenido ante Organismos Oficiales si fuera necesario.

2 REDACCIÓN DEL INFORME

La redacción del proyecto corresponde a:

Tinko Ingeniaritza S.L.U.

JON ARRATIBEL URANGA

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

Colegiado Nº 3.014 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Gipuzkoa

3 MOTIVOS DEL TRASLADO

El traslado objeto de valoración viene motivado por una posible actuación urbanística que se recoge en el documento de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 12.2-Torreaga de Zumaia, en la que se verían involucrados los terrenos, inmuebles y bienes que actualmente ocupa la empresa INDUSTRIAS GAIR S.L.

Estando la factoría en actividad, se requiere la realización de un estudio detallado, al objeto de no poner en peligro la continuidad de la empresa como consecuencia de la aparición de costes no previstos y, principalmente, por pérdidas que pudieran ocasionarse por las distorsiones en la producción que un traslado de estas características entrañaría.

En este sentido deberán tenerse en cuenta las características de la producción de INDUSTRIAS GAIR S.L. y el tipo de clientes para los que trabaja.

4 DATOS DEL TITULAR

Los datos del titular, coincidentes con la dirección en la que se desarrolla la actividad son:

INDUSTRIAS GAIR S.L.

Estazio kalea 9

20750 ZUMAIA

Tel./Fax.: 943 861 690

Persona de Contacto: Patxi Iraola Ormazabal

5 OBJETO DE LA VALORACIÓN

El presente documento define el alcance económico que tendría el eventual traslado de la totalidad de las instalaciones fabriles y administrativas de la mercantil INDUSTRIAS GAIR, S.L. desde su actual ubicación en Estazio kalea 9 de Zumaia a una futura nueva ubicación.

En caso de que se materializara el traslado, habría que sumar a la presente valoración los siguientes gastos, que se contabilizan más adelante:

- Compra de suelo
- Gastos de construcción de nuevo edificio
- Gastos de habilitación interior del edificio adquirido con instalaciones específicas de la actividad, teniendo en cuenta que será necesario instalar todos aquellos elementos no trasladables, como pueden ser las instalaciones de fontanería, aire comprimido, electricidad, protección contra incendios, aire acondicionado, instalaciones de oficinas, puentes grúa, etc.
- Gastos de gestiones varias:
 - Gastos de ingeniería, en concepto de desarrollo de los Proyectos necesarios para la legalización y construcción de las futuras instalaciones, así como de la Dirección de las obras.
 - Gastos de consultoría.
 - Gastos de topografía y Geotécnia.
 - Tasas municipales en concepto de tramitación de licencias municipales.
 - Gastos de notaría, registros, impuestos, etc.
 - Tasas de industria por instalaciones sometidas a Reglamento y que deben ser tramitadas ante la Delegación Territorial de Industria.
 - Gastos financieros derivados del movimiento de tesorería.
 - Gastos derivados de la contratación de nuevos suministros de agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, telefonía, etc.

6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad desarrollada consiste en el diseño, fabricación y reparación de cilindros hidráulicos y neumáticos.

Para el desarrollo de la actividad los medios materiales y utillaje empleados son los siguientes:

- 1 torno Amutio Cazenueve HB 500
- 1 torno Amutio Cazenueve HB 810
- 1 Torno Control numerico Biglia B 565-YS
- 1 Torno Control Numérico CMZ TC-35-Y-1350
- 1 Torno Control Numérico Lealde 10-S
- 1 Centro de mecanizado vertical LEADWELL V-50L
- 1 Centro de mecanizado vertical V-700
- 1 Preseter SECO Tool Master Evoset AG - PWB
- 1 Marcadora COUTH MC-200
- 1 Taladro vertical Delteco RS-32/800
- 1 Taladro Vertical ERLO TCA-45 BV
- 1 Mortajadora CMZ M-200
- 1 Esmeril AYERBE 315BC
- 1 Esmeril LETAG E-1
- 1 Rectificadora Jones Shipman
- 1 Roscadora Roscamat TIGER
- 1 Maquina de soldar TIG/MIG
- 1 Compresor Whorthingtong RLR1400A/500
- 3 Sierras
- Pequeñas herramientas.
- Puentes grúa
- Ordenadores e impresora.

La potencia eléctrica contratada es 50,00 KW.

La empresa dispone de 10 empleados.

Actualmente dispone de una nave en propiedad de 354,93 m² de superficie en planta baja y 58,54 m² en entreplanta, por lo que la superficie total de la nave es de 413,47 m².

SUPERFICIES CONSTRUIDAS (M2)			
	PLANTA BAJA	ENTREPLANTA	TOTAL
NAVE EN PROPIEDAD	354,93	58,54	413,47

Destacar que la nave dispone de una solera de hormigón armado de gran canto, que sirve como base de apoyo para maquinaria especial.

Indicar también la existencia de elementos comunes en el edificio actual del que forma parte la nave, como son los acceso y aparcamientos, todo ello bajo cubierta y protegido frente a agentes atmosféricos.

7 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se han tenido en cuenta los siguientes criterios para realizar las valoraciones:

- Asegurar con el mayor grado de fiabilidad posible las cifras de coste que se establezcan, para no poner en peligro la Cuenta de Resultados de la empresa a corto plazo, ni la continuidad de la empresa a medio plazo.
- Ajustar las cifras de coste, para no poner en peligro la viabilidad de la operación urbanística.

Como consecuencia, se ha realizado un trabajo de detalle, no usual para un estudio previo, que nos permite cumplir con los criterios expuestos, en los distintos conceptos del traslado.

Por otro lado, las especiales características, tanto de la producción como de los clientes de INDUSTRIAS GAIR S.L., hacen más difícil afinar los cálculos de los gastos derivados de la parada productiva, y de su repercusión en la cuota de mercado a corto y medio plazo. Se ha realizado por ello, un esfuerzo especial en la cuantificación de estos aspectos. Se estima por ello haber alcanzado un grado de fiabilidad aceptable.

En lo relativo a los costes de construcción, el estudio se realiza en la previsión de que la misma se realice en 2.022. Deberán ajustarse dichos costes, una vez conocida la planificación de la actuación urbanística.

8 VIABILIDAD TÉCNICA DE LA OPERACIÓN

La consolidación de la actividad económica de la industria pasa por la necesidad de disponer de suelo apto para acometer la actividad, así como de unos accesos adecuados al nuevo recinto fabril.

La industria deberá ubicarse en las inmediaciones de Zumaia, lugar de residencia de sus trabajadores, al objeto de mantener los puestos de trabajo en la localidad, no por razones de rentabilidad económica, sino por deseo expreso de la propiedad, comprometida en el mantenimiento del tejido económico de la misma.

Al objeto de poder realizar una estimación de los costes de la operación de traslado, en concreto en lo referente al cálculo de costes de obra civil, se han supuesto unas características del terreno en cuanto a su capacidad portante y nivelación. Una vez conocidas los datos geotécnicos de la parcela adquirida en la que se ubicará la nueva factoría, se deberán comprobarse las estimaciones, en caso de no corresponder a los supuestos de partida.

9 GASTOS DE ACONDICIONAMIENTO DE NUEVO LOCAL

Se consideran todas las instalaciones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad, incluyendo aquellas instalaciones no trasladables, como pueden ser fontanería, electricidad, protección contra incendios, aire comprimido, aire acondicionado, calefacción, puentes grúa etc, así como la habilitación de aseos, vestuarios y oficinas.

Del mismo modo, se considera la solera de hormigón armado de gran canto, que sirve como base de apoyo para maquinaria especial.

10 TAREAS DE TRASLADO

Se han desglosado las tareas de traslado en dos grupos. Por un lado se consideran todas las tareas necesarias para el traslado de la propia maquinaria, sin incluir el transporte, y por otro lado se considera el coste del transporte del total de los elementos.

10.1 DESMONTAJE, TRASLADO Y REINSTALACIÓN DE MAQUINARIA

Se ha llevado a cabo un análisis pormenorizado de la maquinaria existente (Ver tabla adjunta al final del presente documento) haciendo una estimación del número de operarios a utilizar durante el traslado de cada una de las máquinas.

Las características de la fabricación de INDUSTRIAS GAIR S.L. antes descritas, obligan a que las tareas de desmontaje sean realizadas con la máxima precisión y con una toma de datos previa exhaustiva, que evite cualquier pérdida de tiempo en el posterior proceso de montaje por dudas de interpretación de la documentación o planos. Por tanto, ninguna máquina podrá ser desmontada sin que previamente los planos de desmontaje, montaje en la nueva planta y los procedimientos a seguir hayan sido aprobados por el Responsable del traslado.

Estimamos necesario que el proceso de traslado sea dirigido por un profesional con experiencia en este tipo de trabajos, y con dedicación exclusiva al mismo mientras dure el proceso y hasta la obtención de la aprobación del Jefe de Planta que deberá orientar sus esfuerzos exclusivamente a paliar los problemas de producción que, pese a todo, se presentarán.

Además, se ha considerado que de cara a agilizar el traslado cada uno de los operarios involucrados destinará una media de 2 horas extras al día.

En las tareas de desmontaje, traslado y reinstalación se han tenido en cuenta 4 conceptos:

10.1.1 INGENIERÍA PREVIA

Consiste en confeccionar croquis, esquemas de conexiones, marcado de piezas, y procedimiento de montaje y puesta en marcha etc. a efectos de crear una documentación que posibilite el correcto y rápido montaje y conexionado de cada máquina en su nuevo emplazamiento. Para cada una de las máquinas se estima que la ingeniería previa supone un 25 % del tiempo utilizado en el traslado.

10.1.2 DESMONTAJE

Una vez anotados todos los datos y habiendo sido etiquetadas las piezas se procederá al desmontaje físico de las máquinas. Para cada una de las máquinas se estima que el desmontaje supone un 25 % del tiempo global utilizado en el traslado.

10.1.3 TAREAS ORGANIZATIVAS DEL TRASLADO

Las tareas organizativas del traslado se corresponden con tareas como la agrupación de piezas, protección de las partes más vulnerables y planificación del montaje y puesta en marcha. Para cada una de las máquinas se estima que las tareas organizativas suponen un 12,5 % del tiempo global utilizado en el traslado.

10.1.4 REINSTALACIÓN DE MAQUINARIA

Consiste en el montaje y conexionado de la maquinaria desmontada y trasladada, conforme a la documentación elaborada previamente. También se incluye en esta partida el ajuste y puesta en marcha de toda aquella maquinaria que no requiere un ajuste específico a llevar a cabo por personal especializado.

Para cada una de las máquinas, se estima que su reinstalación supone un 37,5 % del tiempo global utilizado en el traslado.

10.2 TRANSPORTE Y PÉRDIDA POR MAYORES GASTOS DE CARGA Y TRANSPORTE DE MERCANCIAS

10.2.1 TRANSPORTE

En este apartado se contempla el traslado de toda la maquinaria desmontada en el apartado anterior, además de las herramientas, piezas pequeñas almacenadas, mobiliario de las oficinas, material situado en archivos, el almacén de piezas pequeñas, etc.

Por experiencias anteriores, se ha estimado el costo del transporte propiamente dicho incluyendo carga y descarga, considerando que se va a hacer uso de 15 camiones y grúas especiales, incluyendo parte proporcional de carga y descarga y medios auxiliares en caso necesario. En este caso concreto se tiene en cuenta la dificultad de desmontar y sacar la maquinaria de la nave existente, ya que es de

baja altura y hay poco espacio para la maniobra, teniendo que ejecutar por lo menos dos cargas y descargas de cada maquina antes de ser transportado.

10.2.2 PÉRDIDA POR MAYORES GASTOS DE CARGA Y TRANSPORTE DE MERCANCIAS

Como consecuencia de las dificultades, que pese a todas las precauciones, se presentarán, debemos estimar un coste extraordinario de transporte por medios especiales, que hemos establecido en un 5 % sobre la producción anticipada.

11 GASTOS DERIVADOS DE LA PARADA PRODUCTIVA

Preocupa especialmente conseguir una ajustada valoración de estos gastos. En plantas que fabrican producto repetitivo, no necesariamente de consumo, es relativamente sencillo el cálculo. Se sabe qué, cuánto y para quién se fabrica mensualmente. Se puede por tanto anticipar la producción, subcontratar, y en todo caso valorar casi con exactitud, los sobrecostos de producción, y la subproducción consecuencia de la parada. Incluso, es posible valorar el coste de recuperación de la cuota de mercado, sobre la base de campañas específicas de promoción.

Para entender adecuadamente la criticidad de un correcto proceso de traslado de la factoría, deben tenerse en cuenta cinco factores, cada uno de ellos importante, pero muy inquietantes considerados en su conjunto:

- La competencia entre las empresas es feroz.
- Las exigencias en materia de calidad son muy elevadas, y si se trata de seguridad, casi ilimitadas.
- Los fallos en una serie fabricada tienen repercusión internacional a través de los medios de comunicación, y obligan a la sustitución del elemento incorrecto sin coste para el usuario, obligando a operaciones de sustitución de importes desproporcionados frente al coste de la pieza errónea.
- La filosofía de fabricación "Just in Time", impide cualquier test de las piezas a su llegada a la factoría de destino.
- El desabastecimiento por unas horas de una sola de las piezas, implica la parada de la cadena de fabricación de toda una factoría.

La descripción que antecede podrá parecer alarmista, pero responde estrictamente a la realidad. Olvidarla sería poner en peligro el prestigio de INDUSTRIAS GAIR S.L. y en consecuencia su viabilidad económica.

Como consecuencia de lo indicado, es obvio que INDUSTRIAS GAIR S.L., no puede desabastecer a sus clientes mientras dura su traslado, por lo que deberá fabricar piezas anticipadamente y distribuir las inmediatamente o almacenarlas.

Sin embargo, como el 100% de los pedidos son pedidos no programados, tampoco es posible fabricar con antelación.

Además tampoco puede subcontratar la fabricación de las piezas a otros talleres pues ello exigiría una previa homologación de proveedores de coste inasumible para una fabricación de unos pocos meses.

11.1 PERDIDAS DE PRODUCCIÓN Y GASTOS POR PRODUCCIÓN ANTICIPADA

En la tabla adjunta al final del presente documento, se relacionan todas las máquinas a trasladar, y se indican los tiempos previstos, y mano de obra necesaria para el traslado, y la repercusión en cuanto a pérdidas de producción y gastos por producción anticipada.

La valoración de tiempos ha sido realizada en base a las características técnicas de las máquinas y en el supuesto de máquinas nuevas, es decir sin prever dificultades de desmontaje, habituales en máquina usada, ni tiempos de puesta a punto de la máquina en su nueva ubicación. La revisión realizada del estado de la maquinaria y de los planes de mantenimiento preventivo establecidos por INDUSTRIAS GAIR S.L., permite suponer que no se producirán retrasos adicionales.

Partiendo de los criterios y datos expuestos se han valorado los siguientes costes:

11.1.1 ANTICIPOS DE PRODUCCIÓN Y/O SUBCONTRATACIÓN

Para poder fabricar anticipadamente, habría que contar principalmente con la plantilla actual en horas extraordinarias por la especialización y formación que el trabajo requiere. Se contratará personal auxiliar eventual, pero el trabajo que este realice, supondrá horas de desocupación del personal de fábrica posteriormente, dado que se adelanta la producción, pero no se aumenta.

Parte del tiempo de producción invertido en el traslado, podría evitarse adelantando la producción mediante el trabajo en horas extraordinarias incluso en festivos. Se precisará la negociación con el comité de empresa para evitar en lo posible, por las especiales circunstancias del caso, las limitaciones establecidas por los convenios laborales en este terreno.

En este caso, debido a que los pedidos son de un día para otro, se prevé difícil poder adelantar la producción, por lo que será necesario subcontratar.

11.1.2 PÉRDIDAS DERIVADAS DE LA FALTA DE PRODUCCIÓN

En este caso se considera que se recupera la totalidad de tiempo perdido en el traslado con horas extras.

Es evidente que durante las operaciones de desmontaje, traslado, montaje y puesta en marcha de la maquinaria no será posible continuar con la producción. Se estima un tiempo de parada productiva de un 1 mes.

Teniendo en cuenta que el 100% de los pedidos son pedidos no programados, dicha parada productiva, puede provocar pérdidas de clientela y de volumen de negocio considerables.

12 PENALIZACIONES Y RECUPERACIÓN DE CUOTA DE MERCADO

12.1 PENALIZACIONES

Por un lado se producirán incidencias en plazos de entrega, que implicarán la aplicación de penalizaciones.

Por otro lado, la situación de INDUSTRIAS GAIR S.L. en traslado producirá, con seguridad, inquietud en los compradores induciendo la toma de decisiones "de menor riesgo" contratando a la competencia. Por otro lado, pese a los intentos de mantener la imagen de absoluta normalidad, será la propia competencia quien se ocupe de airear la situación, y exagerar sus consecuencias.

En consecuencia, y dadas las características del mercado en que la empresa se mueve, la propia Compañía se verá obligada a alterar el ritmo de pedidos que viene contratando, pudiendo dejar de captar nuevos pedidos por no tener la plena seguridad de su capacidad de cumplimiento ante la repercusión en su imagen comercial, que podría causar daños irreparables en determinados mercados.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, como el 100% de los pedidos son pedidos no programados, tampoco es posible fabricar con antelación, por lo que la parada productiva estimada en un 1 mes, puede provocar pérdida de volumen de negocio considerable.

Se establece como cifra prudente que contemple los costes y gastos, consecuencia de la aplicación de penalidades, de la pérdida de volumen de negocio durante el año de incidencias, del recurso a la subcontratación, y el esfuerzo comercial para la recuperación de clientes desatendidos el **15% del volumen anual de facturación.**

12.2 PÉRDIDA DE CLIENTELA

La situación de INDUSTRIAS GAIR S.L. en traslado, producirá, con seguridad, inquietud en los compradores induciendo la toma de decisiones "de menor riesgo" contratando a la competencia. Por otro lado, pese a los intentos de mantener la

imagen de absoluta normalidad, será la propia competencia quien se ocupe de airear la situación, y exagerar sus consecuencias.

El proceso de obtención de nuevos clientes suele suponer un trabajo continuado de dos años:

- Acciones de prospección comercial y primeros contactos: 4 meses
- Diseño de piezas sustitutivas: 3 meses
- Ensayos de calidad: 4 meses
- Homologaciones: 6 meses
- Preparación de maquinaria, utillajes y ensayos finales: 6 meses

13 ALMACÉN TEMPORAL

En este caso no se prevé disponer de ningún tipo de almacén temporal.

14 ACCIÓN PUBLICITARIA

El cambio de domicilio trae consigo la necesidad de editar nuevamente material impreso con la nueva dirección, y eventuales nuevos números de teléfono, catálogos, facturas, albaranes, impresos, tarjetas, actualización de la página web e introducir la imagen y croquis de la ubicación en el nuevo polígono, notificaciones individualmente tanto a proveedores como a clientes, etc.

15 GASTOS SOCIALES

El traslado de la planta a su nueva ubicación va a suponer con seguridad algún tipo de negociación con los trabajadores de la misma.

No obstante, se considera que la ubicación fuera del núcleo urbano, y previsiblemente sin medios de transporte públicos, va a dar lugar a una negociación si se quiere realizar el traslado sin problemas y con la máxima colaboración por parte de los trabajadores.

16 LUCRO CESANTE TEMPORAL, INDEMNIZACIONES LABORALES

Al estimar un periodo de tiempo de traslado relativamente corto y como los propios empleados trabajarán en los labores de dicho traslado, en este caso no se contemplan indemnizaciones ni cesiones.

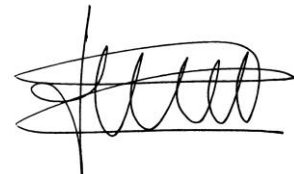
17 RESUMEN Y DESGLOSE DE ESTIMACIÓN DE COSTES

A continuación, se adjuntan las tablas de costes estimados descritos anteriormente.

18 CONCLUSIONES

Considerando lo suficientemente detallado de la presente Memoria, lo dejamos a la consideración de los Organismos Competentes que tengan jurisdicción en la materia, a fin de que merezca su aprobación.

Zumaia, Mayo 2022



Fdo.: Jon Arratibel Uranga
Ingeniero Técnico Industrial

RESUMEN DE COSTES DE TRASLADO Y REUBICACIÓN DE ACTIVIDAD			
INDUSTRIAS GAIR S.L.			
	SUPERFICIES (M2)		
	PLANTA BAJA	ENTREPLANTA	TOTAL
NAVE EN PROPIEDAD	354,93	58,54	413,47
CONCEPTO	RATIO (€/M2)		ESTIMACIÓN DE COSTES (€)
REALOJO			
COMPRA DE SUELO			
CONSTRUCCIÓN O COMPRA DE NUEVA NAVE DIÁFANA			
EJECUCIÓN DE ENTREPLANTA			
HABILITACIÓN INTERIOR DE NAVE PLANTA BAJA		1200	496.164,00
HABILITACIÓN ENTREPLANTA OFICINAS			
GASTOS DE GESTIONES VARIAS: Proyectos, gestiones, dirección de obra, topografía, geotécnia, tasas municipales y colegiales, consultorías, notarias, nuevos contraos de acometidas, etc.			
SOLERA DE HORMIGÓN ARMADO DE GRAN CANTO PARA BASE DE MAQUINARIA ESPECIAL			12.000,00
DESMONTAJE, TRASLADO Y REINSTALACIÓN DE MAQUINARIA		ver desglose	41.400,00
TRANSPORTE		ver desglose	22.500,00
PÉRDIDA POR MAYORES GASTOS DE CARGA Y TRANSPORTE DE MERCANCIAS			2.160,00
GASTOS DERIVADOS DE LA PARADA PRODUCTIVA o SUBCONTRATACIÓN		ver desglose	43.200,00
RECUPERACIÓN DE CUOTA DE MERCADO Y PERDIDA DE CLIENTELA		ver desglose	165.876,30
ALMACÉN TEMPORAL			0,00
ACCIÓN PUBLICITARIA			8.000,00
GASTOS SOCIALES			9.000,00
LUCRO CESANTE TEMPORAL, INDEMNIZACIONES LABORALES			0,00
TOTAL			800.300,30

INDUSTRIAS GAIR S.L. (ZUMAIA)		LISTADO DE MAQUINA	TRASLADO			HORAS INVERTIDAS				COSTE HORARIO ESTIMADO (€/h)		COSTE TRASLADO (€)	
DIRECCIÓN	PROPIEDAD		Nº PERSONAS	DÍAS	DÍAS TOTAL	HORAS DÍA	HORAS EXTRA DÍA	HORAS TOTALES	HORAS EXTRA TOTALES	COSTE/HORA	COSTE/HORA EXTRA		
ESTAZIO KALEA 9 ZUMAIA	GAIR	NAVE EN PROPIEDAD: 1 torno Amutio Cazeneuve HB 500 1 torno Amutio Cazeneuve HB 810 1 Torno Control numerico Biglia B 565-YS 1 Torno Control Numérico CMZ TC-35-Y-1350 1 Torno Control Numérico Lealde 10-S 1 Centro de mecanizado vertical LEADWELL V-50L 1 Centro de mecanizado vertical V-700 1 Preseter SECO Tool Master Evoset AG - PWB 1 Marcadora COUTH MC-200 1 Taladro vertical Delteco RS-32/800 1 Taladro Vertical ERLO TCA-45 BV 1 Mortajadora CMZ M-200 1 Esmeril AYERBE 315BC 1 Esmeril LETAG E-1 1 Rectificadora Jones Shipman 1 Roscadora Roscamat TIGER 1 Maquina de soldar TIG/MIG 1 Compresor Whorthingtong RLR1400A/500 Puente grúa de 3,2 TN	EMPLEADOS DE PLANTILLA	10	6	60	8	2	480	120	35	60	24.000,00
		PERSONAL ESPECIALISTA AJENA EN MONTAJE	5	6	30	8	2	240	60	55	70	17.400,00	
		TOTAL TRASLADO											41.400,00

INDUSTRIAS GAIR S.L. (ZUMAIA)

TRANSPORTE		
Nº CAMIONES con GRÚA	COSTE CAMIÓN	COSTE TTE
15	1.500,00	22.500,00

GASTOS DERIVADOS DE LA PARADA PRODUCTIVA		TIEMPO TRASLADO)	COSTE/HOR A EXTRA	COSTE
PRODUCCIÓN ANTICIPADA (100%)		720,00	60,00	43.200,00
FALTA PRODUCCIÓN (0%)		0,00	80,00	0,00
TOTAL				43.200,00

RECUPERACIÓN CUOTA DE MERCADO		
VENTAS ANUALES	ÍNDICE	COSTE
1.105.842,00	0,15	165.876,30

Anexo 2.2.
Valoración del traslado de Electricidad Aizpuru

REDACTORES.

Manu Arruabarrena. Arquitecto.
Santiago Peñalba. Arquitecto.
Mikel Iriondo. Abogado.

PROMOTOR

ZUMAIASUKIA, S.L"

**VALORACION DE INDEMNIZACION
POR TRASLADO DE INDUSTRIA**

Electricidad Aizpurua

**SITA EN EL MUNICIPIO DE
Estazio Kalea 21 Bajo 20750 ZUMAIA**



Septiembre 2.022

**VALORACION DE INDEMNIZACION
POR TRASLADO DE INDUSTRIA**

Electricidad Aizpurua

**SITA EN EL MUNICIPIO DE
Estazio Kalea 21 Bajo 20750 ZUMAIA**



Septiembre 2.022

MEMORIA

SOLICITANTE

Junta de concertación Ámbito 12.2 Torreaga

OBJETO DE LA TASACION

Se valoran las indemnizaciones y gastos de traslado correspondientes a la actividad existente en la ubicación valorada denominada Electricidad Aizpuru.

FINALIDAD

Aportación a junta de compensación en el proceso de reparcelación del ámbito 12.2 Torreaga de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia.

PROPIETARIOS

El propietario y titular de la actividad es Electricidad Aizpuru SL, lo cual manifiesta el solicitante de forma no documentada.

DERECHOS REALES SOBRE EL INMUEBLE

En la documentación aportada no constan derechos reales sobre el inmueble, que en cualquier caso deberán ser verificados por medio de una verificación registral.

En cualquier caso la valoración no contempla derecho real alguno.

DERECHOS PERSONALES SOBRE EL INMUEBLE

El solicitante manifiesta que el ocupante y titular de la actividad es el propietario del inmueble sobre el que no consta derecho personal o de arrendamiento a considerar en la valoración.



CARACTERISTICAS DEL LOCAL Y LA ACTIVIDAD

Se trata de un local industrial en planta baja que sin embargo se sitúa a cota superior al vial de acceso que es la Calle Estaziño y a los que se accede por un vial propio en pendiente, con limitada accesibilidad para el transporte pesado.

El local está formado por tres módulos físicamente independientes colindantes entre sí y con acceso rodado cada uno de ellos.

La descripción específica de los locales se realiza en la valoración de los mismos realizada por TECNITASA y que se adjunta como documentación complementaria.

La actividad se centra en la nave central de bien, siendo las naves norte y sur destinadas a almacén de materia prima, producto terminado y equipos propios.

En la nave central existe una entreplanta sin uso específico con antiguas oficinas realizadas en mampara.

Bajo la entreplanta se ubica el almacén de repuestos y la zona de aseos y vestuarios.

En la nave sur se ubican las actuales oficinas de la empresa, destinándose el resto de la nave a almacén con estanterías de paletización.

Nave Norte sin acabados o instalaciones específicas, solo se considera la carga traslado y descarga del material existente.

Nave central , se consideran las instalaciones específicas eléctricas y de aire comprimido , la entreplanta existentes de calidad sencilla y los aseos y vestuarios de calidad sencilla y antigüedad elevada con sus instalaciones de fontanería y saneamiento , en la entreplanta se considera la oficina modular .

En la nave sur se considera la habilitación de oficina de calidad sencilla con solado de plaqueta cerámica de 30x20, paredes de pintura picada y falso techo modular desmontable de fibra. En parte es de obra y en parte modular.

Las calidades de las naves son sencillas con solados de cemento en las naves central y norte y techos de estructura de hormigón de cubierta.

Las calidades de aseos y vestuarios son también sencillas con solados de plaqueta cerámica de 20x10 o 30x20 y paredes alicatadas en aseos y vestuarios con azulejo color de 15x15 o 15x20, siendo los techos de hormigón o estructura de madera.

Las tres naves disponen de puerta preleva de acceso rodado de 3,50 mts de luz



CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Se aporta aumentación gráfica y descripción detallada de naves y calidades en la tasación realizada por TECNITASA...

ESTIMACION DE VALOR EN VENTA Y EN RENTA DEL LOCAL

De la tasación de TECNITASA se deduce un valor de mercado en venta de 432.855,00 €

Superficie Total del local 648,39 m2 construidos

CALCULO DEL VALOR EN ARRENDAMIENTO

Valor de mercado 432.855,00 €

Tasa de actualización 4,95 %

Valor en renta del local 21.426,32 €/año que supone 1.785,53 €/mes

Para una superficie de 648,39 m2 supone un valor unitario en renta de 2,75 €/m2 /mes que se entiende como un valor medio de mercado para unas naves antiguas en estado deficiente y con limitación de acceso rodado para vehículos grandes .

CONSIDERACIONES RESPECTO AL TRASLADO

Se prevé un traslado organizado con posibilidad de ubicarlo en el tiempo con una antelación mínima de 6 meses.

El traslado se calcula para su realización en el mes de menor volumen de trabajo que en la actualidad es Agosto.

Se prevé paralización de actividad muy limitada , dado que se trata de un traslado sencillo a realizar en un plazo entre 1 y 2 semanas, para ello se considera la disposición del local de traslado con un plazo mínimo de 4 meses .

Se calcula un plazo mínimo de 4 meses de disponibilidad de ambos locales, tanto la futura localización, como la presente, plazo en que se desarrollara la adecuación del local de acogida y el traslado de forma que no afecte a la actividad existente .

Se prevé el traslado a una implantación a una distancia no superior a 5 Kilómetros, sin cambio de localidad.



INDEMNIZACIÓN POR LOCAL ALTERNATIVO

Para minimizar los gastos de traslado será imprescindible disponer de duplicidad de locales durante un periodo no inferior a 4 meses tanto para la adecuación del nuevo local como para el traslado propiamente dicho y por lo tanto procede indemnizar el coste de dicho periodo por el consiguiente gasto, obteniendo:

Renta a considerar1.785,53 €/mes

Valor indemnizable 4 meses 7.142,12 €

Total valor neto local alternativo : 7.142,12,- €

DESMONTAJE Y MONTAJE DE EQUIPOS

Será necesario el desmontaje de las instalaciones a trasladar fundamentalmente en la nave central .

Nave Norte

Carece de instalaciones o elementos a desmontar

Nave central

No se considera el desmontaje de las estanterías de almacén que sustentan la entreplanta, la oficina superior y los aseos de la nave central en la nave central que se amortizan por su valor en uso.

En la nave central se amortiza el puente grúa y las vigas de rodadura, deducido el valor de achatarramiento .

Se considera el desmontaje del grupo compresor, acumulador de agua, cuadros eléctricos de trabajo y cuadros de prueba de alternadores que son específicos para la actividad

Nave sur

No procede desmontar las instalaciones de oficinas que se amortizan

Procede desmontar las estanterías paletizadas existentes en la nave

La totalidad de los elementos desmontados se montaran en la nueva nave de traslado

Los trabajos incluyen desmontaje y posterior montaje por personal específico en el caso de equipos en la nueva ubicación, dado que el traslado propiamente se calcula en epigrafe independiente.



No se incluyen los trabajos de mantenimiento, limpieza, mejora y adecuación en ningún caso .

Nave Norte No se considera por inexistencia de equipos

Nave central Se calcula 2 día de desmontaje y 3 de montaje de 2 operarios .

Nave Sur Se considera 1 día de desmontaje y otro de montaje de 2 operarios

Valor medio unitario tecnico/dia 240,00 €/día

Jornadas técnico propuestas 12 días

Total coste montaje y desmontaje 2.880,00 €

Total valor desmontaje/montaje equipos : 2.880,00,- €

GASTOS DE TRASLADO

Elementos a trasladar, distancia estimada 10 Kts.

Nave norte

Se traslada la totalidad de los equipos enseres y embalajes existentes

Nave central

Se trasladan los equipos existentes , Cuadros eléctricos, armario de calefacción, prensa, torno vertical, mandrinadora y resto de equipos que están soportados en el suelo, taquillas de vestuario, Bancos de trabajo y herramienta , materia prima , productos semielaborados, utensilios, material en stock en entreplanta, mobiliario, repuestos de almacén, lavadora, termo y equipo compresor .

Nave sur

Se traslada Material y enseres de oficina , estanterías paletizadas y todo el material y repuestos existentes en la nave

Se calculan en traslado con camión grúa y tras paleta de maniobra y carga

Total valoración a considerar



CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Nave norte

5 Viajes Camión y un máximo de 3 viajes/día a 350 €/día 583,33 €

1 Días de 2 peones para traslado , acopio de elementos
a trasladar, carga, descarga y reubicación 352,00 €

Nave central

15 Viajes Camión y un máximo de 3 viajes/día a 350 €/día 1.750,00 €

5 Días de 2 peones para traslado , acopio de elementos
a trasladar, carga, descarga y reubicación 1.760,00 €

Nave sur

6 Viajes Camión y un máximo de 3 viajes/día a 350 €/día 700,00 €

2 Días de 2 peones para traslado , acopio de elementos
a trasladar, carga, descarga y reubicación 704,00 €

Total Coste del traslado: 5.849,33,- €

**INDEMNIZACIÓN POR OBSOLESCENCIA DE EQUIPOS O
INSTALACIONES**

Existen equipos e instalaciones que no procede su traslado por imposibilidad física
obsolescencia de los mismos o dificulta de su aprovechamiento en ubicaciones
alternativas y se consideran los siguientes :

Nave Norte No se consideran

Nave Central

Aseos y vestuarios Superficie 18,76 m2 calidad modesta estado deteriorado inc .
instalaciones eléctrica fontanería y saneamiento

Entrepanta Superficie 69,71 m2 sencilla sobre estantería y suelo de tablero

Oficinas sobre entreplanta de mampara sencilla Superficie 16,41 m2 sin uso

Puente grúa y vigas carril (Deducido el achatarramiento)

Instalación de fuerza bajo bandeja para la totalidad de la nave 225,80 m2 útiles

Partida alzada de instalación de aire comprimido (Sin compresor)



CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Nave sur

Oficinas Superficie 32,51 m2 Parte modular y parte de obra calidad sencilla

Y por lo tanto procede su amortización por su valor en uso actual , dada la antigüedad de las instalaciones y su estado se considera una depreciación del 65 % sobre el valor a nuevo considerando que ha transcurrido ya 2/3 partes de su vida útil , obteniendo :

Nave Central

Aseos y vestuarios Superficie 18,76 m2 x 325 €/m2 x 0.35 =	2.133,95 €
Entreplanta Superficie 69,71 m2 x 125 €/m2 x 0.35 =	3.026,20 €
Oficinas entreplanta Superficie 16,41 m2 x 240 €/m2 x 0.35 =	1.378,44 €
Puente grúa y vigas carril (Deducido el achatarramiento) =	5.400,00 €
Instalación de fuerza bajo bandeja para la totalidad de la nave =	6.750,00 €
Partida alzada de instalación de aire comprimido =	1.180,00 €

Nave sur

Oficinas Superficie 32,51 m2 x 290 €/m2 x 0.35 = 3.299,76 €

Total indemnización obsolescencia : 23.168,35,- €

GASTOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN

No procede la indemnización la implantación en el nuevo local , inversión que deberá ser a cuenta del titular , siempre que disponga de una implantación alternativa .

En todo caso se considera la adecuación del nuevo local según las someras instalaciones y adecuación que existen en el local actual .

Se considera la reposición de los elementos existentes en la actualidad , sin la consideración de cumplimiento de normativas sectoriales más específicas que los elementos e instalaciones actuales existentes, dado que cualquier otra consideración sería un enriquecimiento ilícito .

A tales efectos se considera :

Habilitación de aseos y vestuarios con superficie de 18,76 m2 , similar al existente con solados de plaqueta cerámica y paredes alicatadas y la instalación de los equipos existentes en la actualidad y trasladados de la misma (Lavamanos, acumulador, dispensadores taquilla etc...) .



CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Todo ello con las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad correspondiente para su puesta en servicio.

Habilitación aseos y vestuarios 18,76 m2 x 325 €/m2 6.097,00 €

Habilitación de oficinas por superficie de 32,91 m2 x 240 €/m27.898,40 €

Instalación eléctrica fuerza y alumbrado 648,39 m2 x 30 €/m2 19.451,70 €

Instalación aire comprimido 2.100,00 €

Proyecto técnico para los trabajos indicados 2.250,00 €

Prevención de riesgos y otros 250,00 €

Licencia de obras 1.500,00 €

Alta en servicios , telefonía agua luz 850,00 €

Total gastos indemnizables implantación : 40.397,10 ,- €

PERDIDA DE PRODUCCION

Se considera una paralización de la actividad máxima de 2 semanas según se ha justificado previamente .

Se considera una facturación de 900.000 € que deberea de ser justificada dado que ha sido aportada de palabra sin justificación documental .

Estructura de la actividad

Facturación anual 900.000 €

Mano de Obra18 %

Materia prima 50 %

Gastos varios 20 % (de los cuales fijos 15 %)

Beneficio 12 %

En estado de perdida de producción se indemnizaran los costes fijos, MO y beneficio, Obteniendo :

Facturación 900.000 €

Paralización 14 días

Costes fijos 45 % de la facturación



Indemnizacion = $900.000 \text{ €} \times 0.45 \times 14 \text{ dias} / 365 \text{ dias} = 15.534,25 \text{ €}$

Indemnización por paralización de actividad 15.534,25 €

PERDIDA DE CLIENTELA

Dado que no se producirá paralización de la actividad , no habrá repercusión en la clientela, teniendo en cuenta además que no se atiende a los clientes en las instalaciones salvo situaciones puntuales y no existe venta al público directa .

Procede la consideración de una partidaalzada para gastos de comunicación y comunicación a clientes de la nuevas instalaciones de la actividad, bien por mailing o por campaña específica en los medios de comunicación locales .

Indemnización de gastos de comunicación 1.500,00 €

RESUMEN DE VALORACIÓN

	Valor
Indemnización Local alternativo.....	7.142,12,- €
Desmontaje y montaje de equipos.....	2.880,00,- €
Gastos de traslado.....	5.849,33,- €
Obsolescencia de equipos.....	23.168,35,- €
Gastos de nueva implantación.....	40.397,10,-€
Perdida de producción.....	15.534,25,- €
Perdida de clientela.....	1.500,00,- €



CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

TOTAL VALOR indemnización 96.471,15,- €
=====

Según nuestro leal saber y entender, la tasación de valor del traslado de industria, según las actuales condiciones de la misma y la posibilidad de desalojar la actual ubicación y realojarse en una ubicación alternativa de forma continuada sin periodos intermedios, asciende a la cantidad de

“ NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON QUINCE CENTIMOS “

96.471,15 ,- €

FECHA : 25 de Septiembre de 2.022

Documentación complementaria

Ficha catastral
Documentación grafica
Documentación urbanística
Documentación fotográfica



Fdo.: Álvaro Piqué Uribe-Echeverría
Arquitecto Técnico nº 792 COAATG

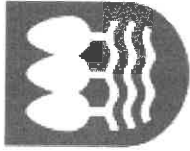
ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

FICHA CATASTRAL



Gipuzkoako Foru Aldundia
 Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
 Departamento de Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL



Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

10/10/2022 12:22:49

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **ZUMAIA**

Zona: **230**

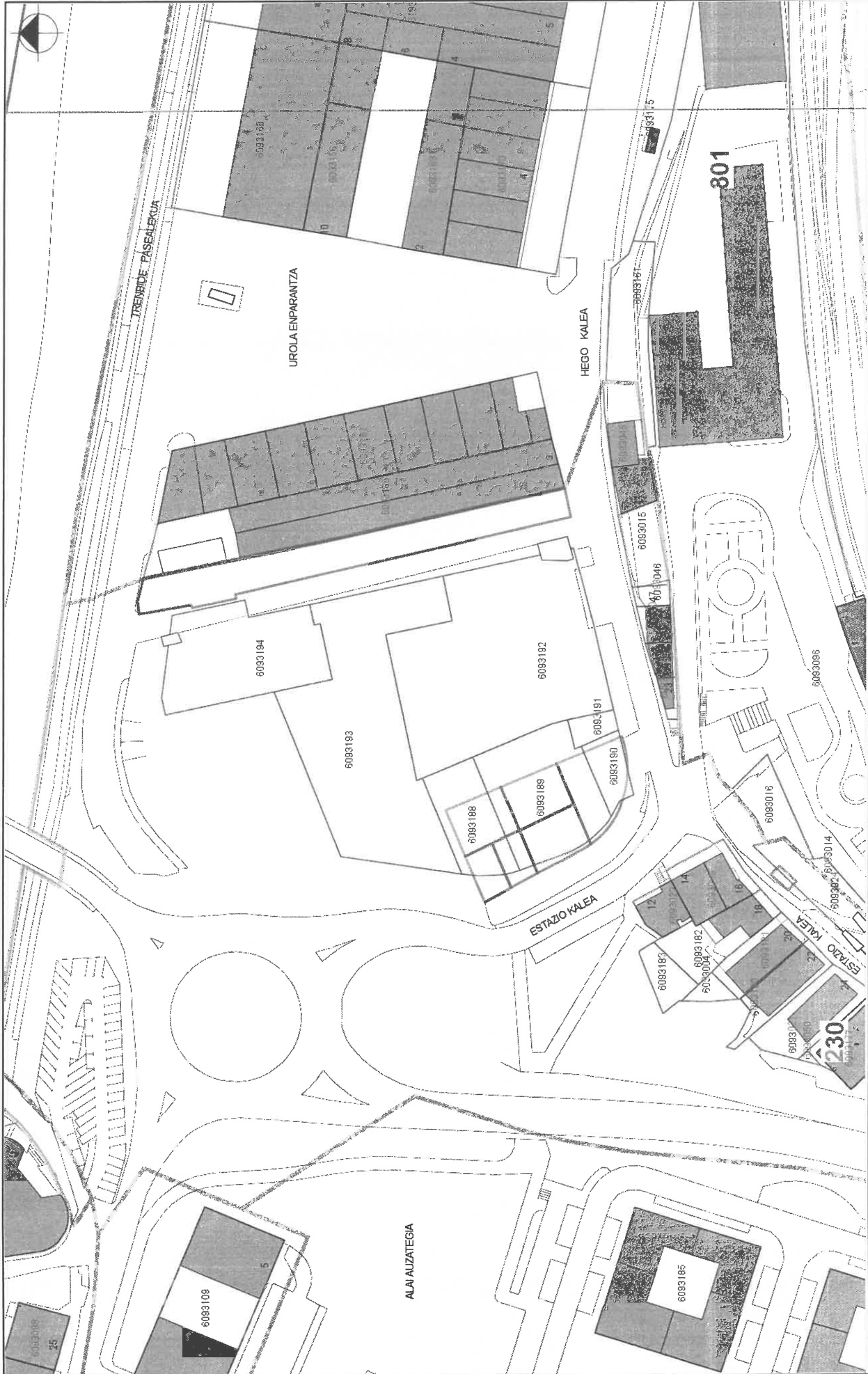
Ref. Catastral: **6093189**

Superficie Parcela: **1.050,00 m²**

Calle/Vía: **HEGO KALEA**

Portal: **902**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6145998 C	-	-	-	SOLAR	1.050,00



-Zumaya

10/10/2022
1:1.540

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas
Dirección General de Hacienda



Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua
Ogasun Zuzendaritza Nagusia

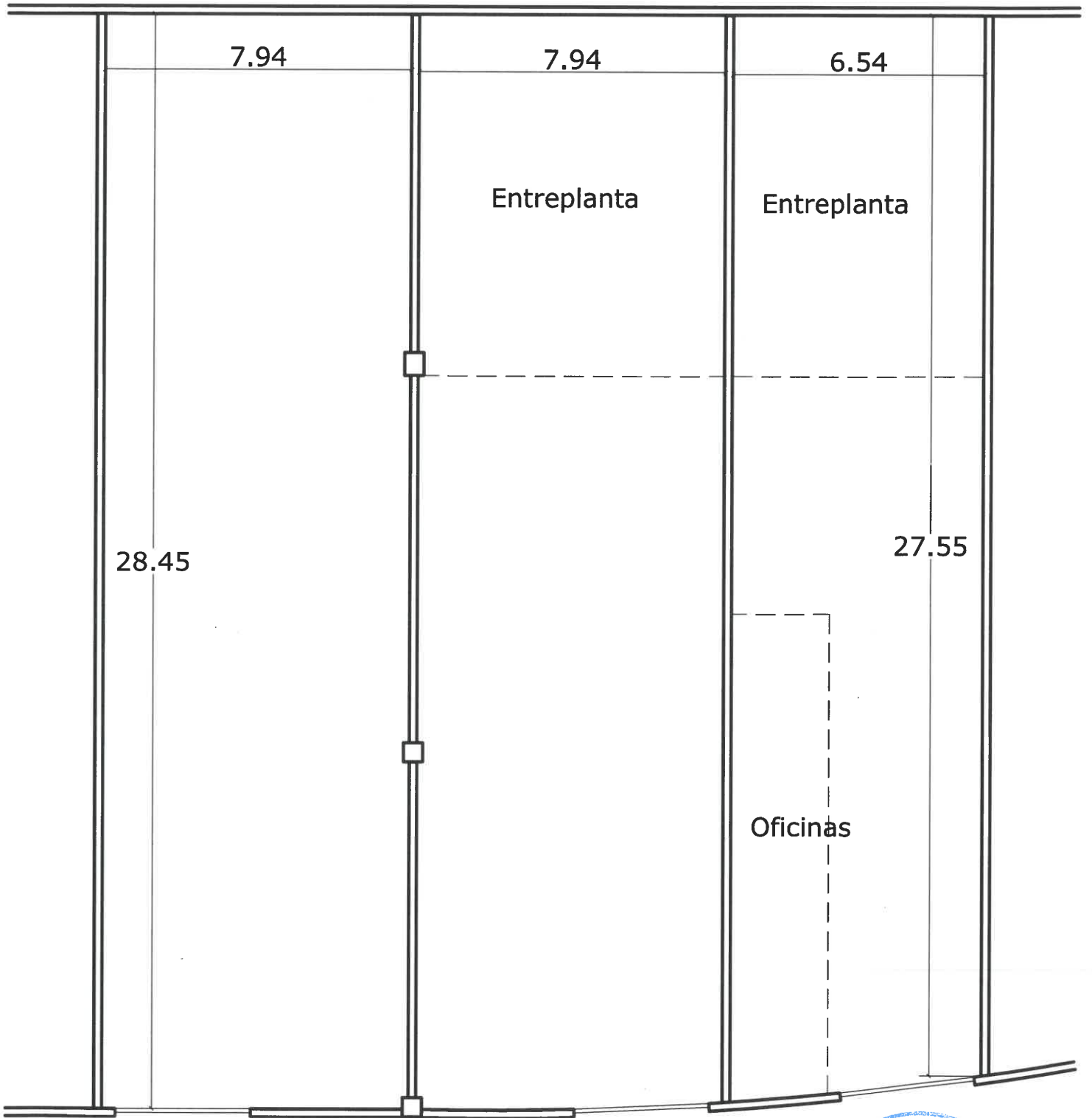
ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

DOCUMENTACION GRAFICA



ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

DOCUMENTACION REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000895935
Finca número: 5184 de ZUMAIA

DESCRIPCION:

URBANA: **NUMERO CUATRO-DOS.-** LOCAL O NAVE INDUSTRIAL integrada en la planta baja -cota doce-, tercer local a contar por la izquierda entrando en dicha planta por la fachada que da al Oeste. Dispone de acceso directo desde la calzada que rodea la planta baja del Pabellón Industrial, por su lado Oeste. Tiene una superficie de seiscientos cuarenta y ocho metros y treinta y nueve decímetros cuadrados, sin inclusión de la parte proporcional de elementos comunes, y carece de distribución interior. Linda: Norte, resto del local número cuatro; Sur, local número tres; Este, muro de cierre del pabellón, que le separa de la finca de Fundiciones Torreaga; Oeste, calzada que rodea la planta baja del inmueble por ese lado. Cuota de participación en los elementos comunes: diez enteros y treinta y nueve centésimas por ciento del PABELLON INDUSTRIAL sito en el polígono nueve en jurisdicción de la villa de Zumaia.

La PARCELA en la que se ubica no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

AGUSTIN AIZPURU AGUIRRE con DNI 15099049, **JAVIER AIZPURU OLAIZOLA** con DNI 15982250 y **AGUSTIN AIZPURU OLAIZOLA**, con DNI 34082638, POR TERCERAS E IGUALES PARTES INDIVISAS con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Don Diego María Granados Asensio
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 11/11/2010
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 01/12/2010
Tomo/Libro/Folio : 1242/102/132
Finca : 5184
Municipio : ZUMAIA

CARGAS:

1) Como procedente de la finca número 4.868, ésta se halla **AFECTA al DERECHO de LEVANTE** siguiente: Don Pedro, Doña Manuela y Doña Elena Ucin Aramendi, o quien de ellos traiga causa, se reservan el derecho de levante de nuevas plantas sobre el edificio, si así lo autorizan las Ordenanzas



Municipales. Los citados Señores Ucin, o quien de ellos traiga causa, podrán ejecutar las obras de levante, -afectando a elementos comunes del edificio-, sin necesidad de contar para ello con la autorización de la Comunidad. La edificación de esas nuevas plantas comportará la redistribución de los coeficientes de valoración de las distintas porciones privativas, y de las cuotas de participación en gastos. Dicha redistribución, y consiguiente asignación de nuevos coeficientes de valoración y de participación en gastos, a las distintas porciones, -incluidas las que resultaren del levante-, serán establecidas por los citados señores Ucin, o quien de ellos traiga causa, sin intervención de la Comunidad, ni de los restantes copropietarios. Consituído en escritura otorgada en Azpeitia el quince de abril de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Don José Angel Herrero-Velarde, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 4.868, al folio 48, del tomo 1.166 del Archivo, libro 95 de Zumaia.

Que al margen de la inscripción 1ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio, se hace constar que con fecha de hoy, se ha expedido la certificación de dominio y cargas de esta finca, en virtud de instancia suscrita por Don Jon Orue-Etxebarria Iturri, en Donostia-San Sebastián, el día 4 del mes actual, en calidad de Secretario de la Junta de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga de Zumaia, constituida en escritura otorgada ante la Notario de Zumaia, Doña Idurre Atorasagasti Gurpegui, el día 21 de julio de 2.010, número 709 de su protocolo, que se ha presentado a las 13 horas y 04 minutos del día 5 del mes actual, asiento 1.915, del tomo 138 Diario. Azpeitia, 9 de Agosto de 2.010.="

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 20 de mayo de 2022.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda



informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199B3DDCC18

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 22000199B3DDCC18

ALVARO PIQUE URIBE-ECHVERRIA

CONSULTORIA DE VALOR

**PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
ARQUITECTO TECNICO Col.: 792**

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVERRIA

CONSULTORIA DE VALOR

G. TRUK ASOCIADOS SL

PERITO JUDICIAL

ARQUITECTO TECNICO

AGENTE PROPIEDAD INMOBILIARIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Hoja 1

VALORACIÓN ELECTRICIDAD AIZPURUA Estazioa 21 Bajo 20750 ZUMAIA
LOCAL O NAVE NORTE



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

VALORACIÓN ELECTRICIDAD AIZPURUA Estazioa 21 Bajo 20750 ZUMAIA
LOCAL O NAVE CENTRAL



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

VALORACIÓN ELECTRICIDAD AIZPURUA Estazioa 21 Bajo 20750 ZUMAIA
LOCAL O NAVE SUR



ALVARO PIQUE URIBE-ECHEVER

CONSULTORIA DE VALOR

G. TRUK ASOCIADOS SL

PERITO

ARQUITECTO

AGENTE PROPIEDAD INMO

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

VALORACIÓN ELECTRICIDAD AIZPURUA Estazioa 21 Bajo 20750 ZUMAIA
VISTAS EXTERIORES

